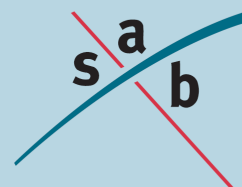


Bestemmingsplan

Centrum Lisse 2011

Gemeente Lisse

Datum: 7 augustus 2013
Projectnummer: 100646
ID: NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Doel bestemmingsplan	4
2	Plangebied	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Functionele structuur	8
2.3	Ruimtelijke structuur	10
3	Beleidskader	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijk	14
3.3	Provincie	18
3.4	Regionaal beleid	21
3.5	Gemeente	23
4	Milieu- en omgevingsaspecten	35
4.1	Inleiding	35
4.2	Milieu-aspecten	35
4.3	Omgevingsaspecten	41
5	Juridische planbeschrijving	55
5.1	Planonderdelen	55
5.2	De bestemmingen	56
6	Uitvoerbaarheid	65
6.1	Economische uitvoerbaarheid	65
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66

Bijlagen

- Monumentenlijst 2010
- Nota Inspraak en Overleg 2012_05_04
- Nota van beantwoording zienswijzen 2012_10_02

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met dit bestemmingsplan Lisse Centrum 2011 wordt het bestemmingsplan “Centrum 1986” en de overige bestemmingsplannen die later voor delen van het centrum zijn gemaakt (Westerdreef, Kanaalstraat 82, Heereweg 210C, Havenkwartier, Binnengebied Heereweg/ Grachtweg) herzien. De aanleiding hiertoe is gelegen in de verouderde status van dit bestemmingsplan en de verplichting om op 1 juli 2013 actuele bestemmingsplannen te hebben die digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar zijn.

De actualisatie moet leiden tot een actuele opzet en systematiek voor het plangebied. Uitgangspunt is in beginsel het bestemmingsplan een consoliderend karakter te geven. Maar daarnaast dient ‘richting en inhoud’ te worden gegeven aan het beleid voor de komende 10 jaar.

Voordat het bestemmingsplan Lisse Centrum 2011 opgesteld kan worden, is eerst een aantal keuzes over uitgangspunten voor het plan gemaakt evenals het doel wat Lisse wil bereiken met het plan. Deze uitgangspunten over de bebouwingmogelijkheden, over het gebruik en over bescherming van aanwezige cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden, staan geformuleerd in de een door de raad vastgestelde kadernotitie. Vervolgens gaat de notitie in op de opgave die speelt in het centrum de komende 10 jaar aan de hand van geformuleerd beleid.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het gehele centrumgebied van Lisse en wordt begrensd door de Westerdreef/Heereweg in het westen, de Nassaustraat in het noorden, de Gladiolenstraat/Laan van Rijckevorsel/Oranjelaan in het oosten en de Haven/Heereweg/Lindelaan in het zuiden. Het plangebied is hieronder globaal aangeduid. De grens komt overeen met de grenzen van het vigerend plan, met enkele uitzonderingen (zie paragraaf 1.3.).



Globale ligging plangebied

1.3 Doel bestemmingsplan

1.3.1 Kader

Het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum maakt deel uit van het traject van actualisering van de bestemmingsplannen van de gemeente Lisse. Het bestemmingsplan “Lisse Dorp 2010” is het eerste plan in de reeks geweest, nu is het centrum aan de beurt. In het plangebied gold, afgezien van enkele kleinere (postzegel)bestemmingsplannen het bestemmingsplan Centrum 1986, zoals vastgesteld door de raad op 23 april 1987. Wettelijk heeft de gemeente de plicht om haar bestemmingsplannen actueel te hebben, een en ander zoals dat volgt uit de Wet ruimtelijke ordening die voorschrijft dat een bestemmingsplan niet ouder mag zijn dan tien jaar. Het bestemmingsplan Centrum 1986 is wat betreft regeling sterk verouderd. Bovendien hebben zich in de loop der tijd tal van wijzigingen in het gebied voorgedaan, al dan niet met vrijstelling artikel 19 WRO, artikel 3.23 Wro of ontheffingen gerealiseerd, die (dus) nooit in een nieuw bestemmingsplan zijn vervat. Verder hebben diverse overheden (waaronder Lisse zelf) nieuw beleid ontwikkeld en zijn er nieuwe inzichten over gewenst gebruik en bebouwing in het centrum. Tot slot komt de verouderde status van het plan de rechtszekerheid niet ten goede.

1.3.2 Doelstelling

De primaire doelstelling is derhalve actualisatie waarbij het vastleggen van de bestaande situatie primaire doelstelling is. Het bestemmingsplan krijgt een conserverend, beheersgericht karakter. Daarnaast moet het plan voldoen aan de landelijk verplichte standaarden op het gebied van het bestemmingsplan, zoals vastgesteld in de praktijkrichtlijn bestemmingsplannen, de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) en het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO 2008) en het Handboek Digitale bestemmingsplan Lisse (2010).

Geen grootschalige ontwikkelingen

Het plan zal niet voorzien in grootschalige ontwikkelingen. Onder een “grootschalige ontwikkeling” wordt verstaan een initiatief voor de realisatie van een wezenlijk nieuwe functie en/of een fors groter bouwwerk dat op grond van de huidige bestemmingsplannen (die met voorliggend bestemmingsplan zijn/worden herzien) niet is toegestaan. De reden waarom geen grootschalige ontwikkelingen worden opgenomen is gelegen in het feit dat dergelijke ontwikkelingen een eigen dynamiek en procesgang kennen. Bovendien zijn voor grootschalige ontwikkelingen tal van haalbaarheidsonderzoeken nodig en is voor burgers/belanghebbenden/ontwikkelaars vaak verwarrend in welke bestemmingsplanprocedure ze hun belang moeten inbrengen.

In dit plan zijn op dit moment de Hobahohallen, de CNB Locatie en de locatie Kanaalstraat 33-Van der Veldstraat 2-2a aan te merken als ontwikkelingen die nog niet uitgekristalliseerd zijn maar waarvan wel waarschijnlijk is dat deze de komende 10 jaar gaan spelen. Enkele andere ontwikkelingen zoals de herontwikkeling van het 1^e en 2^e Havenkwartier, het plan voor de Heerweg 210C en het plan voor Slagerij Koot aan de Kanaalstraat zijn in een vergevorderd stadium (vastgesteld bestemmingsplan) en zijn daarom opgenomen in dit bestemmingsplan.

Ontwikkelingen

Bovenstaande houdt overigens niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie van het plangebied voor de aankomende tien jaar wordt bevroren en dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen meer mogelijk zijn. Ontwikkelingen zoals uitbreidingen van bestaande bebouwing, het bouwen van aan- en bijgebouwen, het mogelijk maken van aan huis verbonden beroepen en bedrijven, (her)inrichtingen van de openbare ruimte en, op enkele plaatsen en functiewisseling van panden zijn binnen dit bestemmingsplan onder voorwaarden mogelijk (zie hoofdstuk 5). Deze voorwaarden betreffen de bouw- en gebruiksregels die zijn opgenomen in de planregels van dit bestemmingsplan.

2 Plangebied

In het volgende hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Allereerst komt in het de ontstaansgeschiedenis van het centrum aan bod. Daarna volgt een beschrijving de huidige functionele en ruimtelijke structuur. Aan de hand van deze beschrijving kunnen tevens ruimtelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van het gebied worden geformuleerd.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Lisse is gelegen op Holocene gronden. Na de laatste ijstijd (10.000 jaar geleden) was er sprake van een zeespiegelstijging als gevolg van een temperatuurstijging. Hierdoor werd de afwatering van het gebied belemmerd en kon zich op grote schaal veen vormen (Basisveen). Verdere zeespiegelstijging resulteerde in overstromingen (8000-4000 jaar geleden) waarbij pakketten zand werden afgezet in de vorm van strandwallen, evenwijdig aan de kustlijn. Verder van de kust werden lichtere zeeleien afgezet. Ongeveer 4800 jaar geleden vormden de strandwallen een vrijwel gesloten rij en werd het gebied opnieuw nat en trad veenvorming op (Hollandveen). De jonge duinen langs de kust zijn ongeveer 900 jaar geleden gevormd. De maaiveldhoogte in het centrum bedraagt thans circa 2,7 meter boven NAP.



Historische atlas Lisse

Lisse is mogelijk al in de Vroege Middeleeuwen gesticht, maar de streek was al sinds lang daarvoor bewoond. Men vestigde zich in deze streek veelal op een strandwal. Hoewel een groot deel van de strandwallen ten behoeve van de bollenteelt is afgegraven, is het stelsel van grote invloed geweest op de stedenbouwkundige structuur. De langgerekte Heereweg (één van de oudste en voornaamste nederzettingssassen) die in noord-zuid richting evenwijdig aan de kustlijn loopt, laat zich er bijvoorbeeld door verklaren.

De strandwal zorgde voor droge voeten omdat deze hoger lag dan de rest van de omgeving. De zandgronden zorgden tevens voor een ideale ondergrond voor landbouw en veeteelt. Zodoende ontstonden diverse wegdorpen tussen Haarlem en Leiden, waar Lisse er één van is. Na de val van het Romeinse Rijk in 476 na Christus vond er een grote omslag plaats. De Romeinen trokken weg uit Nederland, waardoor binnen Nederland een volksverhuizing van verschillende stammen op gang kwam. Pas vanaf de 8^e eeuw werden de strandwallen weer meer en meer bewoond en nam de bevolking weer toe. Het jaartal van de stichting van Lisse is onbekend. De eerste vermelding van het dorp Lisse dateert uit de 12^e eeuw. In 1198 wordt het toenmalige Lis voor het eerst in geschriften genoemd. De bewoning concentreerde zich aan het huidige Vierkant.

Buiten de kern van Lisse lag het merendeel van de huizen tegen de flank van de Oude Duinen. De enige doorgaande weg was de Heereweg. Deze noord-zuid georiënteerde weg verbond Lisse met plaatsen als Haarlem en Leiden. Nabij de parochiekerk was deze belangrijke dorpsstraat in zuidelijke richting verbreed tot een lange, met bomen omzoomde marktstraat.

In de 10^e en 11^e eeuw worden in steeds grotere mate kastelen en versterkte hoeven gerealiseerd. Deze duiden op een toenemende macht van al dan niet adellijke grootgrondbezitters die een overheersende positie innamen en hun grond verpachtten aan boeren. De bevolkingsgroei nam in de Bollenstreek voor het eerst sinds eeuwen weer toe. Door het verdwijnen van de bossen en de opkomst van nieuwe industrieën in de omgeving, zoals bierbrouwerijen en steenbakkerijen, werd de vraag naar een andere brandstof groot. Hierdoor ontstond veel werk in de veenwinning.

Het afgraven van het veen en het inklinken (verlaging van het maaiveld) van het veen ten oosten van Lisse zorgde vanaf de 14^e eeuw voor toenemende wateroverlast. Vele akkers waren niet meer geschikt voor de verbouw van gewassen, waardoor men genooddaakt werd over te stappen op veeteelt. Alleen op het hoger gelegen duin was het nog mogelijk om de groente- en fruitteelt voor te zetten. In eerste instantie werd getracht via afvoersloten en de voor de zandwinning gegraven zandsloten, het water af te voeren. Vanaf de 16^e eeuw was het niet meer mogelijk om het gebied via een natuurlijke manier te ontwateren.

De eerste molens werden aangelegd die het overtollige water naar bijvoorbeeld het Haarlemmermeer maalden. Rond de 17^e eeuw werden om de weilanden heen kaden aangelegd, waardoor de zo ontstane polders met kleine molens konden worden bemalen en drooggelegd. In dezelfde periode werd de aanleg van de Leidsche Trekvaart gerealiseerd. Bij de Halfweg in Lisse vond de wissel van de paarden plaats en konden passagiers in- en uitstappen. In de 16^e en 17^e eeuw lieten welgestelde heren, voornamelijk uit de grote steden als Haarlem en Amsterdam, buitenhuizen bouwen. In Lisse verrezen langs de Heereweg bijvoorbeeld Wassergeest, Meer en Duin, Wildlust en de Keukenhof. In de 18^e eeuw werden deze terreinen in veel gevallen omgezet tot bloembollenland. Vanaf de 19^e eeuw maakten het telen van groente en fruit, evenals de veeteelt plaats voor grootschalige bloembollenteelt, industrie en havenactiviteiten.

Zeer belangrijk waren twee bloembollenveilingen die aan een haven waren gelegen (ter plaatse van de huidige Grachtweg en Ruishornlaan). Naderhand heeft de directe nabijheid van de Ringvaart geleid tot haven- en industriële activiteiten direct ten zuidoosten van het centrum van Lisse (onder andere een gasfabriek en een scheepswerf). Het grootste deel van deze activiteiten is inmiddels gesaneerd of verdwenen.

De vestingen die na de uitgebreide verplaatsings- en saneringsoperatie van de jaren '80 en '90 nog aanwezig zijn, betreffen de grotere bedrijven die zich in het zuidoostelijke gedeelte van het gebied bevinden. Verder sluit het gebied aan op het bedrijventerrein Grevelingstraat dat tussen de Grachtweg/Haven en de Ringvaart van de Haarlemmermeer gelegen is.



Historische foto bedrijfsgebouw centrum Lisse

2.2 Functionele structuur

Het centrum van Lisse kan in drie deelgebieden worden ingedeeld.

1. Centrumgebied of kerngebied (rood): waar commerciële, maatschappelijke en symbolische functies bijeen liggen;
2. Woongebied in een schil daaromheen (groen): waar in hoofdzaak woningen aanwezig zijn;
3. Bedrijfsgebied (paars): waar in hoofdzaak bedrijfsvestigingen gevestigd zijn/waren.



Indeling van het centrum op functioneel niveau met de twee belangrijkste historische assen

Binnen het centrumgebied vervult gedeelte Heereweg/'t Vierkant een meer symbolische (historische) functie. Dit laat zich vanuit de ontstaansgeschiedenis verklaren (zie paragraaf 2.1). Het gedeelte Blokhuis/Kanaalstraat heeft een specifieke commerciële functie.

Het commerciële centrum bestaat uit het winkelgebied dat in hoofdzaak langs de Kanaalstraat en Blokhuis loopt. In Blokhuis zijn de grotere detailhandelsvestingen te vinden die een prominente rol spelen in het centrumgebied. De massa en de vorm van het Blokhuiscomplex laat een robuuste structuur zien waarin vooral landelijk bekende winkelketens gevestigd zijn. De groepering van de winkels sluit in functioneel opzicht goed aan op het gedeelte van de Kanaalstraat dat een veel kleinschalige bebouwingspatroon kent met meer individuele winkels en een grotere verscheidenheid van bebouwing. Rondom en in het Blokhuis zijn vele parkeervoorzieningen aanwezig. Ook komen de functies dienstverlening (tandartsen, fitness, schoonheidssalons, makelaars- en assurantiekantoren, e.d.) evenals horeca (restaurants, lunchrooms) voor.

In de Centrumvisie Lisse 2002 (zie paragraaf 3.5.1) wordt geconstateerd dat “de ruimtelijke overgang van de Blokhuispassage naar de Kanaalstraat te wensen overlaat vanwege de weinig herkenbare, smalle en lage doorgang”. Het symbolische, cultureel-historische deel van het centrumgebied, ligt aan de as van de Heereweg. Langs de Heereweg is naast detailhandel en dienstverlening wat meer horeca aanwezig dan in de Kanaalstraat (waaronder enkele restaurants en een hotel). Dominant is echter net als aan de Kanaalstraat de winkelfunctie, wonen is net als aan de Kanaalstraat vooral op de verdiepingen te vinden.

Hoogtepunt vormt 't Vierkant waar plaats is voor verblijf en verpozing bij de aanwezige horecagelegenheden. De parkeergelegenheid is in de aangrenzende gebieden gering en volgens de Centrumvisie Lisse 2002 zeker niet (meer) gericht op het aantrekken

van grote aantallen auto's. In het zuidelijke gedeelte van het cultureel-historische gedeelte is een Digros-supermarkt aanwezig.

Rondom het centrumgebied liggen de volgende woongebieden:

1. Noordwest: Van der Veldstraat en omgeving: dit gebied is circa 5 ha groot en bevat circa 250 woningen. Op het Clausplein na betreft het hier woningen die gemiddeld 65 jaar oud zijn;
2. Noordoost: Nassaupark en omgeving: dit gebied is eveneens circa 5 ha groot en bevat circa 200 woningen die dateren uit het eind van de 50er jaren;
3. Zuid: hier bevindt zich de buurt "Achter Sint Aagten", circa 25 woningen, gebouwd in de jaren 80;
4. Ten zuidoosten van het centrum ligt het herstructureringsgebied Grevelingen, waar oude bedrijfsvestigingen plaatsmaken voor woningbouw;
5. Westerdreef direct ten westen van het centrum: een gebied met voornamelijk appartementencomplexen en rijenwoningen uit de jaren '80 en '90.

Het 'bedrijfsgebied' is van oudsher de zuidoostelijke hoek en het voormalig havengebied. Zoals aangegeven zijn echter de meeste bedrijven vertrokken. In het centrumgebied bevinden zich thans nog Persoon Vleeswaren en de CNB en Hobaho bloembollenveiling plus nog enkele kleinere bedrijven. De Hobaho hallen functioneren niet meer als zodanig en zullen op termijn plaats maken voor een nieuwe functie en bebouwing.

Verspreid over het gebied bevinden zich ook maatschappelijke functies in het gebied, zoals een basisschool, het gemeentehuis, zorgcomplexen en ouderencentra, kerken en een begraafplaats.



Sfeerbeelden Centrum

2.3 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur kan op drie niveaus worden benaderd: op infrastructureel- en verkavelingniveau, op bebouwingsniveau (het straat- en bebouwingsbeeld en markante elementen daarbinnen) en tot slot op functioneel niveau (het gebruik). Op basis van deze 'lagenbenadering' kunnen de belangrijkste waarden van het gebied worden beschreven.

Infrastructuur

De belangrijkste hoofdwegen volgen de lengterichting van de strandwallen en verbinden een hele reeks van dorpen met elkaar. Aan één van deze hoofdwegen is

Lisse zoals eerder aangegeven tot ontwikkeling gekomen (Heereweg). De kern van Lisse ligt op de meest oostelijke strandwal. Omdat deze strandwal relatief smal is, was er te weinig ruimte om binnen de nederzetting een echt dorpsplein te realiseren en werd er volstaan met een verbreding in de Heereweg ('t Vierkant).

De rationele rechthoekige verkaveling van de afgegraven gronden verschilt in hoge mate van de oorspronkelijke terreinverdeling op de strandwallen. De oude cultuurgronden (voor zover nog niet geheel verdwenen) bezitten een onregelmatige blokvormige verkaveling. Deze verkaveling van de oude cultuurgronden is voor een deel nog herkenbaar in het wegenpatroon van Lisse. Het oude wegenpatroon van Lisse (van rond 1870) is nog herkenbaar in het tracé van de Heereweg, Achterweg, Grachtweg, Berkhoutlaan, Kanaalstraat, Kapelstraat en Vuursteeglaan. De bebouwing heeft zich aanvankelijk lineair aan deze straten ontwikkeld. Naderhand is langs de Heereweg, nabij de verbreding van 't Vierkant, centrumvorming opgetreden en vonden er buurtsgewijze ontwikkelingen plaats (onder andere ten noorden van de Kanaalstraat). Herkenbare oude watergangen in Lisse zijn de Kerkslot, de Ringslot, Greveling en de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder. De Grachtweg en de Ruishornlaan volgen het oorspronkelijke tracé van een oude waterverbinding naar de Haven in Lisse.

De centrale drager voor de hoofdstructuur bestaat uit een drietal routes:

1. De centrumring: dit is de verkeersroute rondom het centrumgebied;
2. Westerdreef-Nassastraat-Gladiolenstraat-Laan van Rijkceversel;
3. De historische route die bestaat uit de Heereweg en de Kanaalstraat.

't Vierkant kan vanwege zijn historische karakter als plein worden aangemerkt. Hier komen aan de zuidzijde de Heereweg en de Achterweg samen en buigt de Grachtweg in het noordoosten van het plein af. 't Vierkant is 100 meter lang en varieert in breedte van 20 meter tot 45 meter.

Andere ruimten die in het centrumgebied als "plein" kunnen worden aangemerkt zijn:

1. De Bondstraat tegenover het gemeentehuis.
2. De Haven/Grachtweg.

Verdere vlakelementen in het gebied zijn de begraafplaats en diverse parkeerterreinen.

Straat- en bebouwingsbeeld Heereweg en Kanaalstraat, e.o.

De veelal dorpsachtige panden die aan weerszijden van de Heereweg en de Kanaalstraat staan, vormen een organisch gegroeid geheel dat voornamelijk uit pandsgewijs tegen elkaar gebouwde panden bestaat en deels uit vrijstaande panden. Het ensemble van de beide kerken met het gemeentehuis in het zuiden markeert het beginpunt van de "historische Heereweg", welke loopt tot aan de kruising met de Oranjelaan. Op sommige plaatsen is voorname (bomen) beplanting aanwezig die het straatprofiel extra accentueert en status geeft.



Beeld Heereweg: historisch, wisselend dakenlandschap, goot- en bouwhoogte, diverse functies



Laanbeplanting als begeleiding van straatprofiel

In de loop van de tijd is het gebied rond beide wegen opgenomen in het centrum en deels getransformeerd. Op een aantal plekken zijn grootschalige accenten komen te liggen. Deze ontwikkeling begon reeds vroeg in de vorm van beide kerken rond de Heereweg en zette zich later voort in de bouw van bollenveiling Hobaho. Het CNB-complex en het gemeentehuis, evenals het nieuwe winkelcentrum Blokhuis zijn voorbeelden van meer recente grootschalige bebouwing. Op deze wijze is het centrum wat bebouwing betreft onder te verdelen in de dorpsachtige, traditionele bouw en de grootschalige ontwikkelingen. De dorpsachtige bebouwing in het centrum van Lisse bepaalt grotendeels de historische identiteit van de kern. Hier worden de Heereweg en de Kanaalstraat mee bedoeld, maar ook zijwegen daarvan, zoals de Grachtweg, de Kapelstraat etcetera. De verscheidenheid in goot- en bouwhoogtes en kapvormen van de oude bebouwing geeft een afwisselend en levendig beeld.

De oude bebouwing van individuele winkelpanden afgewisseld met woonhuizen zet de toon. Het gebied is dichtbebouwd, waarbij de gebouwen een vrijwel gesloten straatwand vormen en op een enkele uitzondering na direct aan de openbare weg grenzen. Tussen de oudbouw zijn leeggekomen kavels vaak gevuld geraakt met grootschalige, in geleding, kleur en materiaal afwijkende gebouwen. Deze gebouwen hebben grotendeels op de begane grond een winkel- of horecafunctie. Daar boven wordt meestal gewoond. De gebouwen verschillen in opbouw en vorm. Gebouwen zijn meestal twee lagen hoog, afgedekt met een plat of hellend dak.

Appartementengebouwen zijn veelal drie tot vier lagen hoog en plat afgedekt. De oude bebouwing heeft meestal een rechthoekige hoofdvorm met een onderbouw die een tot twee lagen hoog is en een enkele keer drie, met een kap die in verschillende vormen voorkomt en soms verborgen is achter een doorgetrokken gevel. Door ontwikkeling van de plint naar een woonfunctie is de eenheid tussen begane grond en verdieping soms verstoord geraakt. Bijzondere elementen van het oude Lisse zijn de Nederlands hervormde kerk, de Rooms Katholieke St. Agathakerk en de statige bebouwing rond 't Vierkant.

Functies en gebruik

De functies en het gebruik die voorkomen in het gebied zijn beschreven in de voorgaande paragraaf. Een cultuurhistorische waarde is de driedeling van functies: detailhandel, dienstverlening en horeca in het oude centrum; daaromheen een schil van woonstraten- /gebieden en een bedrijfsgebied in de zuidoostelijke hoek. Het bedrijfsgebied is langzaam getransformeerd waarbij veel bedrijven zijn vertrokken of gesaneerd, maar nog steeds zijn hier bedrijven e/o kantoren gevestigd.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Aan ieder bestemmingsplan ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag ten aanzien van de inrichting van de omgeving. Deze uitgangspunten vinden hun grondslag in algemeen gemeentelijk beleid. Ook is er beleid op deelaspecten ten aanzien van bijvoorbeeld wonen, detailhandel, groen, welzijn etc. dat voor een ruimtelijk plan als het bestemmingsplan van belang is. Dit gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van het gemeentelijk gebied, heeft gestalte gekregen mede op grond van ruimtelijk beleid van hogere overheden, zoals het rijk en de provincie. Ook het beleid van het Hoogheemraadschap ten aanzien van waterbeheer en veiligheid speelt een rol.

Provinciaal en gemeentelijk beleid en het beleid van het Hoogheemraadschap zijn ieder op hun beurt weer een vertaling van de meer abstracte regie op nationaal niveau, het rijksbeleid. Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid worden hierna kort uiteengezet. Het gemeentelijk beleid, dat de achterliggende gedachten van het bestemmingsplan vormt, komt daarna aan de orde. Het beleid van Hoogheemraadschap en gemeente met betrekking tot het aspect water is in een separate paragraaf in hoofdstuk 4 opgenomen, als onderdeel van de watertoets.

3.2 Rijk

3.2.1 Nota Belvédère (1999)

In 1999 heeft het rijk met de Nota Belvédère het beleidsuitgangspunt vastgesteld dat cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend dienen te zijn bij de ruimtelijke inrichting van Nederland. Doel is het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op terrein van archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken. De Nota Belvédère levert geen "eigen" beleid op, maar moet doorwerken op andere beleidsvelden. Het initiatief voor de nota komt van OC&W; de nota is mede ondertekend door de ministeries van VROM, LNV en V&W.

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de vraag hoe om te gaan met cultuurhistorie, worden in deze nota beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland moeten leiden. Verder is de Nota Belvédère vooral bedoeld om mensen te inspireren cultuurhistorie op een creatieve en vernieuwende wijze te benutten bij de ruimtelijke inrichting van Nederland. Naast deze algemene doelstelling die geldt voor de planvorming van alle overheden, heeft het rijk ook gebiedsgericht Belvédèrebeleid geformuleerd voor de zogenaamde Belvédèregebieden.

De zogenaamde Belvédèregebieden zijn echter formeel afgeschaft, maar boven water blijft dat het grondgebied in eerste instantie was aangewezen als Belvédèregebied. De gemeente kan zelf invulling geven aan de beleidslijnen die het rijk door middel van de Nota Belvédère heeft uitgezet, door de cultuurhistorische waarden in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de ruimtelijke planvorming. Dit kan leiden tot een keuze voor behoud van cultuurhistorische waarden, maar ook tot een keuze waarin de cultuurhistorische waarden een inspiratiebron vormen voor nieuwe plannen.

3.2.2 Rijksbeleid water (2003-2010)

In 2003 is het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend. In dit akkoord tussen kabinet, provincies, waterschappen en gemeenten zijn taakstellende afspraken gemaakt over doelen en maatregelen die nodig zijn om de waterhuishouding in 2015 op orde te hebben en te houden. Hierbij wordt rekening gehouden met klimaatsverandering, bodemdaling, zeespiegelstijging en verstedelijking, inclusief de financiële dekking. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen. Ten aanzien van waterberging geldt het principe eerst vasthouden, dan bergen, dan afvoeren, waarbij uitgangspunt is dat wateroverlast mag niet afgewenteld worden op de omgeving.

Het *Nationaal Waterplan* is op 22 december 2009 vastgesteld en vervangt de Vierde Nota Waterhuishouding en de daarop gebaseerde nota's. Uitgangspunt van het Waterplan is dat Nederland moet anticiperen op klimaatverandering. Het Waterplan moet zorgen voor meer samenhang binnen het waterbeleid en voor duurzaam waterbeleid.

Het beleid in dit plan is gericht op:

1. Een goede bescherming tegen overstroming;
2. Het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte;
3. Het bereiken van een goede waterkwaliteit;
4. Het veiligstellen van strategische watervoorraden.

Net als in veel stedelijke (verharde) gebieden hebben delen van het centrum te maken met een versnelde waterafvoer van regenwater waardoor wateroverlast kan ontstaan bij grote regenbuien. De historische delen van Lisse liggen echter hoger (op een strandwal) zodat daar geen wateroverlast is. Eventuele consequenties voor dit (conserverende) bestemmingsplan worden niet voorzien; echter het aanwezige niet verharde groen heeft wel een belangrijk functie wat betreft infiltratie van regenwater in de bodem. Dit groen moet dus behouden blijven.

3.2.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2011)

De visie heeft als doel een concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig Nederland tot en in 2040 te realiseren en is in 2011 als ontwerp ter inzage gelegd. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt dan ook (onder meer) zowel de structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Ruimte als bijvoorbeeld de Nota Mobiliteit. De SVIR is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer vastgesteld en is op 13 maart 2012 in werking getreden.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland;

2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Richting 2040 worden ambities geformuleerd: rijksinvesteringen zijn in dit verband slechts een van de instrumenten die worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van de rijksambities.

Bij de uitwerking van de doelstellingen worden “nationale belangen” onderscheiden (13 in totaal). Voor de verwezenlijking c.q. behartiging van deze belangen worden rijksinstrumenten ingezet. Voor het overige kan de sturingsfilosofie van de visie als decentraal worden omschreven waarbij de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk naar provincies en gemeenten wordt gebracht. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschappen laat het Rijk bijvoorbeeld over aan de provincies en gemeenten (Het Rijk benoemt nog rijksdoelstellingen gericht op een goed werkende woningmarkt voor heel Nederland. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports zoals Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a. zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking).

De volgende nationale belangen worden benoemd:

- Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en gericht op actualisatie. Behoudens de nationale belangen 8 (verbeteren milieukwaliteit) en 10 (behoud en versterking cultuurhistorische kwaliteiten) zijn de nationale belangen in dit plangebied niet aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan hoe op de milieu-aspecten en cultuurhistorische aspecten in dit bestemmingsplan en de wijze waarop deze behouden c.q. verbeterd (kunnen) worden. Gelet op bovenstaande en navolgende wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de SVIR.

3.2.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Huidige Status

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

In het Barro zijn regels opgenomen die indirect van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Het gaat daarbij om regels ten aanzien van de binnenstedelijke en buitenstedelijke inbreiding. De “SER” ladder zoals die thans ook geldt voor bijvoorbeeld de vestiging van bedrijventerreinen wordt ook van toepassing op projecten die voorzien in binnenstedelijke en buitenstedelijke woningbouw. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen in beginsel binnen het bestaand bebouwd gebied gerealiseerd dienen te worden. Indien er geen ruimte voor handen is, er geen mogelijkheden zijn voor herstructurering, transformatie en verdichting en de nut en noodzaak is aangetoond en voldaan is aan de ruimtelijke kwaliteitseisen kan buiten bestaand bebouwd gebied worden ontwikkeld.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe woningbouw buiten bestaand bebouwd gebied. Er zijn ook geen nationale belangen in het geding zoals genoemd in het Barro. Het bestemmingsplan past binnen het beleid zoals opgenomen in het Barro.

3.3 Provincie

3.3.1 Provinciale Structuurvisie (2010)

De provinciale structuurvisie bevat het beleid tot 2020 met een doorkijk tot 2040, waarbij het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

De kern van de visie legt de nadruk op het ontwikkelen van een samenhangend stedelijk en landelijk netwerk, waarin het goed wonen, werken en leven is voor de inwoners. Hierdoor wordt de internationale concurrentiepositie versterkt. Pijlers hierbij zijn klimaatbestendigheid en duurzaamheid. Kenmerkend hierbij zijn voor de provincie een goede bereikbaarheid en een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor natuur en water. Een brede landbouw is een drager van het landschap.

Door middel van het benoemen van uitgangspunten van de huidige tijd en van toekomstige ontwikkeling is gekomen tot een vijftal hoofdpogaven:

1. Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
2. Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
5. Stad en land verbonden.

Deze hoofdpogaven worden uitgewerkt tot praktische opgaven zoals het aantrekken en behouden van bedrijvigheid en werkgelegenheid, het zorgen voor kwalitatief en kwantitatief afgestemde woonmilieus, het verbeteren van interne en externe bereikbaarheid en het creëren van agglomeratievoordelen en het op peil houden van het voorzieningenniveau voor het stedelijk gebied.

Vervolgens worden de verschillende ambities tot 2040 op tafel gelegd, waarna de visie tot 2020 in hoofdlijnen wordt uitgewerkt.



Uitsnede provinciale structuurvisie

Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel

De visie voor 2040 is een regio waarin het prettig wonen en werken is. Dit wordt versterkt door de groene dooradering van de steden en de nabijheid van aantrekkelijke landschappen, die nergens ver weg zijn.

Divers en samenhangend stedelijk netwerk

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen.

Het gebied waarin Lisse ligt wordt door de provincie een 'greenport' genoemd (green port Bollenstreek). Lisse wordt niet gerekend tot stedelijke kern binnen het stedelijk netwerk van Zuid-Holland en valt daardoor in een provinciaal landschap. Het provinciaal beleid richt zich wat betreft de gemeente Lisse daarmee vooral op de functie van Lisse als bloembollenstreek. Voor de bloembollen is Lisse het handelscentrum, daar zijn de twee grote bloembollenbemiddelingsbureaus gevestigd. Voor de greenport Bollenstreek is het beleid gericht op behoud en versterking van het bollencomplex met een duurzame, ruimtelijke kwaliteit. Dit bollencomplex (teelt en handel) is niet alleen van groot economisch belang, het is ook de drager van de landschappelijke, recreatieve en toeristische functies. Binnen de greenport ligt de toeristische trekker Keukenhof en de Bollenstreek zelf geldt als topgebied cultureel erfgoed. Op de functiekaart is deze greenport aangeduid als agrarisch landschapbollenteelt.

Doel is (1) de greenports te versterken: naast transformatie van glas is in andere glastuinbouwgebieden sprake van herstructurering en duurzame ontwikkeling, verdergaande concentratie in greenports en glastuinbouwgebieden en behoud van het areaal voor glastuinbouw en (2) de belevingswaarde van het landschap te verbeteren en de verrommeling te verminderen.

Net als het Rijk kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Voor de kernen buiten de Zuidvleugel hanteert de provincie normen van 50 procent binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010 en 50 procent buiten bestaand bebouwd gebied maar binnen de bebouwingscontour.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur behouden

Bij het provinciaal belang 'behoud van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur' horen de ambities:

1. Topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed beschermen;
2. Molenbiotopen beschermen.
3. In stand houden van landgoederenbiotopen;
4. Archeologische waarden beschermen.

Topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed

De topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed zijn weergegeven op een kwaliteitskaart welke is opgenomen in de provinciale structuurvisie. De Bollenstreek is in dit verband aangewezen als topgebied en de Keukenhof e.o. als kroonjuweel. Het dorp Lisse zelf maakt hier echter geen onderdeel van uit.

Archeologie

Wettelijk is vastgelegd dat gemeenten gehouden zijn archeologie op te nemen in bestemmingsplannen. Aanvullend hierop zijn in de regioprofielen cultuurhistorie richtlijnen opgenomen hoe gemeenten in ruimtelijke plannen om dienen te gaan met bekende archeologische waarden en gebieden met een archeologische verwachting. Bekende archeologische waarden op de grond van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland dienen altijd beschermd te worden door opname in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

In aanvulling op het Rijksbeleid (bundeling verstedelijking, vitaal platteland), geldt dat het bestemmingsplan zal bijdragen aan behoud van het toeristisch klimaat van de bollenstreek. Voorts geldt dat zowel de archeologische als de cultuurhistorische waarden beschermd zijn in dit bestemmingsplan (zie hoofdstuk 4).

3.3.2 Provinciale verordening (2010)

De provinciale ruimtelijke verordening stelt algemene regels aan bestemmingsplannen met als doel het veilig stellen van provinciale belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De mogelijkheid voor het vaststellen van een verordening vloeit voort uit artikel 4.1 van de nieuwe Wro. De verordening heeft o.a. betrekking op bestemmingsplannen. In bepaalde gevallen bestaat de mogelijkheid tot ontheffing van een bepaald verbod, te verlenen door Gedeputeerde Staten. De verordening is vooral geschreven voor het landelijk gebied. Voor stedelijk gebied (stedelijke centra) is alleen artikel 9 van belang. Deze stelt dat buiten de centra geen nieuwe detailhandel aanwijzen. Binnen de centra mogen in principe geen ontwikkeling plaatsvinden groter dan 2.000 m² nieuwe detailhandel. Maakt een gemeente dit wel mogelijk (in een bestemmingsplan) dan moeten bij die ontwikkelingen een distributieplanologisch onderzoek opgesteld worden. Uit het onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. In het bestemmingsplan voor het centrum van Lisse is dit niet aan de orde.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Ruimtelijk Perspectief 2030 (2008)

De gemeenteraden van Lisse, Hillegom en Noordwijkerhout hebben in hun vergadering van 12 februari 2008 het Ruimtelijk Perspectief 2030 vastgesteld. Het Ruimtelijk Perspectief 2030 is de gezamenlijke toekomstvisie van de gemeenten Lisse, Hillegom en Noordwijkerhout tot 2030. Hierin staat hoeveel ruimte er nodig is voor wonen, werken, mobiliteit, Greenport, landschap, natuur en water én recreatie en toerisme. Dit is vervolgens geanalyseerd om tot een aantal afgewogen ruimtelijke ambities en ontwikkelingen te komen. In nader op te stellen structuurvisies van de drie -afzonderlijke- gemeenten wordt het Ruimtelijk Perspectief 2030 vertaald binnen het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

3.4.2 Milieubeleidsplan 2008-2011 (2008)

Dit milieubeleidsplan is geschreven voor de periode van 2008 tot en met 2011 voor de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout. Doelstelling is te werken aan behoud en verbetering van de milieukwaliteit van deze gemeenten en een bijdrage leveren aan het oplossen van milieuproblemen op grotere schaal. Binnen een aantal thema's wordt de doelstelling uitgewerkt. De onderverdeling naar thema's is als volgt:

1. Milieu op orde;

2. Gemeentelijke organisatie;
3. Inwoners;
4. Bedrijven en economie;
5. Ruimtelijke ordening;
6. Bouwen en wonen;
7. Mobiliteit;
8. Schiphol.

Een groot aantal maatregelen speelt zich af op het niveau van uitvoering, zoals het doorvoeren van energiebesparende maatregelen, duurzaam bouwen, schoon openbaar vervoer of het geven van educatie. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende onderwerpen mogelijk relevant.

1. Bedrijvigheid: uitplaatsing van bedrijvigheid uit het stedelijk gebied. Binnen de gemeenten bevinden zich op verschillende plekken milieuhinderlijke bedrijven binnen de bebouwde kom. In dit project wordt de problematiek onderzocht, prioriteiten gesteld en uiteindelijk tot een plan van aanpak gekomen. Het plan van aanpak moet er toe leiden dat alle bedrijven een passende plek hebben. Dit kan ook de bestaande locatie zijn;
2. Verkeer: herinrichting van de N208 en de voorgenomen verbetering van de ontsluiting van Lisse en de ontwikkelingen van de noordelijke ontsluitingsweg;
3. Leefbaarheid centrum (van alle kernen). Mobiliteit is noodzakelijk voor de inwoners, ondernemers en bezoekers. De mobiliteit mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid. In dit project wordt bepaald welke milieukwaliteit op welke plek in de dorpen nagestreefd moeten worden. Hierbij richt de milieudienst zich op de milieuaspecten die samenhangen met mobiliteit; te weten: geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Vervolgens wordt gekeken op welke plekken niet aan de gewenste kwaliteiten voldaan wordt. Voor deze plekken wordt een plan van aanpak opgesteld.

3.4.3 Duurzame Stedenbouw, Duurzaam Bouwen plus beleid (DuBo+ beleid) en klimaatbeleid

Deze regionale beleidskaders beschrijven hoe milieu en duurzaamheid een plek krijgen binnen het ruimtelijk planproces. In het DuBo+ beleid is een ambitie opgenomen voor duurzaam bouwen die gebaseerd is op het nationaal pakket duurzaam bouwen. Het klimaatbeleid gaat in op ambities en beschrijft verder de wijze waarop het werken aan klimaat binnen de regio georganiseerd wordt. Het klimaatbeleid is opgebouwd rondom de volgende thema's:

1. Bestaande woningen (verbeteren energetische kwaliteit woningen, energiezuinig gedrag, energiezuinige apparatuur);
2. Bedrijven (actuele vergunning op het gebied van energie, handhaving activiteitenbesluit, meerjaren afspraken (MJA's);
3. Duurzame energie productie (wind, biomassa, waterkracht, warmte/koude opslag)
4. Nieuwbouw (bouwen van energiezuinige woningen);
5. Duurzame overheid (gemeentelijk wagenpark, gemeentelijke gebouwen, infrastructuur en infrastructurele installaties en opwekking of inkoop duurzame energie);
6. De gemeenten zullen indien zij dat wensen het klimaatbeleid te zijner tijd afzonderlijk vaststellen.

3.4.4 Regionaal actieprogramma luchtkwaliteit Holland Rijnland

Binnen de gemeenten zijn geen knelpunten met betrekking tot de luchtkwaliteit. Het actieprogramma is dan ook vooral gericht op andere gemeenten. Maatregelen aan de verkeersstructuur in andere gemeenten kunnen echter leiden tot een verschuiving van problemen. De gemeenten houden in de gaten of maatregelen die in het kader van dit actieprogramma genomen worden geen negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit in onze gemeenten. Daarnaast participeren de gemeenten in het Holland Rijnland / Provincie Zuid-Holland project “Stimulering aardgas als autobrandstof”, voortkomend uit het Actieprogramma luchtkwaliteit.

3.4.5 Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland

Binnen de gemeenten bestaan geen grote knelpunten op het gebied van externe veiligheid. Er is wel een aantal locaties waar groepen mensen aan een beperkt risico worden blootgesteld. Bij de ontwikkeling van woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur op deze locaties is het nodig de gevolgen van de ontwikkeling voor de externe veiligheid zorgvuldig te beoordelen. De omgevingsvisie nota geeft aan hoe in voorkomende gevallen met deze afweging zal worden omgegaan.

3.5 Gemeente

3.5.1 Centrumvisie Lisse (2002)

In januari 2002 heeft de gemeente Lisse de Centrumvisie Lisse 2002 vastgesteld. Het betreft een ontwikkelingsvisie voor het centrumgebied van Lisse. Het voorgaande onderzoek naar het centrum van Lisse en haar ontwikkelingsperspectief heeft plaatsgevonden in 1985 en kende zijn uitwerking in het bestemmingsplan Centrum 1986. Dit bestemmingsplan wordt nu herzien en daarom is het noodzakelijk de Centrumvisie uit 2002 hierbij te betrekken. Wel dient hierbij in ogenschouw te worden genomen dat de Centrumvisie uit 2002 op bepaalde punten verouderd zal zijn. In dit bestemmingsplan worden dan ook alleen onderwerpen behandeld die nog steeds actueel zijn. Dit vloeit mede voort uit de Centrumvisie zelf, doordat wordt gesteld dat juist in het centrum sprake moet zijn van een dynamisch ontwikkelingsproces waarin functies en ruimte in geleidelijke schaal zich aanpassen aan veranderde maatschappelijke en economische omstandigheden.

In 2002 speelden nogal wat ontwikkelingen in het centrumgebied van Lisse. Door deze ontwikkelingen zou een aantal locaties die grenzen aan het winkelgebied een ingrijpende reconstructie ondergaan. Een van de onderwerpen hierin is het oplossen van knelpunten met betrekking tot de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid. Geconstateerd werd dat omringende gemeenten druk bezig zijn hun centrumgebied te verbeteren. Hierdoor diende ook het centrum van Lisse een nieuwe impuls te krijgen. Hierbij werd gewezen op het intensiveren van het ruimtegebruik, voor het combineren en stapelen van functies in het centrum zijn talrijke mogelijkheden.

In de Centrumvisie wordt eerst ingegaan op de historie van het centrum. Vervolgens wordt ingegaan op de ruimtelijke hoofdstructuur. Deze inventarisatie is verwerkt in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan. Van belang is het onderscheid in lineaire ruimten en in pleinen. De lineaire ruimten vormen de verbindingen tussen locaties en bestaan uit wegen, zoals de Lisserpassage. De pleinen zijn verbredingen in routes waar verschillende routes samenkomen. Naar voren komt dat in de ringvormige

verbindingroute van het gebied de zuidoostzijde de zwakke schakel vormt. Er ontbreekt hier een herkenbare verbinding rondom het centrum, waarvan routes het gebied inlopen. Naast de ruimtelijke hoofdstructuur wordt ook ingegaan op de functionele hoofdstructuur. Ook deze analyse is gebruikt in hoofdstuk 2. Het centrum kan worden verdeeld in het centrumgebied, wonen en bedrijfsgebied, waarbij de kansen liggen in het versterken van het commerciële zwaartepunt en het versterken van het cultuurhistorische karakter van de Heereweg. Een bedreiging vormt de milieutechnische en planologische beperkingen die bedrijven met zich meebrengen.

Tevens wordt in de Centrumvisie ingegaan op de detailhandel in het centrum, waar 85% van alle winkels uit de gemeente zich bevinden. Het centrum van Lisse vervult naast de gemeenteverzorgende ook een (bescheiden) regioverzorgende rol op het gebied van detailhandel. Inwoners van Lisse zijn aangewezen op het centrale winkelgebied van Lisse. Voor het aanbod van dagelijkse goederen wordt verwezen naar het aanbod van Blokhuis. Nadeel van Blokhuis is het intern gerichte karakter. De Kanaalstraat wordt gekenmerkt door een kleinschalig en dorps karakter. Deze dorps sfeer is belangrijk voor de waardering van de consument voor het centrum. Langs de Heereweg is het detailhandelsaanbod verspreid en wordt daardoor geen winkelfront gecreëerd. De Heereweg heeft door zijn uitstraling als verkeersstraat geen hoge kwaliteit als verblijfsgebied. 't Vierkant bevat veelal horecafuncties, maar kent ook enkele afwijkende functies.

De toekomst van de detailhandel in Lisse wordt zodanig ingeschat dat er beperkt ruimte is voor uitbreiding. Het gaat dan om de niet dagelijkse sector. De nadruk zal bij toevoeging aan het verkoopareaal moeten liggen op kwaliteit van het aanbod. Belangrijk is dat de beperkte uitbreidingsruimte gebruikt wordt voor het realiseren van verbeteringen in de detailhandelsstructuur. Hierbij wordt niet het verlengen van de commerciële as bedoeld, maar bijvoorbeeld het verbeteren van de Kanaalstraat. Meer is niet altijd beter, is hierbij het motto. Hierbij dient de koppeling met het bestaande winkelgebied aandacht te krijgen. De vraag is of het realiseren van een passage tussen de Kanaalstraat en de Grachtweg een logische winkelroute tot gevolg heeft. Wellicht dat een kleiner circuit wenselijker is. Ook wordt gekeken naar locaties waar detailhandel niet goed tot zijn recht komt. Het opheffen van de Lisserpassage is een mogelijkheid, waardoor winkels verplaatst kunnen worden naar de verlengde commerciële as. Hierdoor komt een grotere focus op het kerngebied te liggen.

Uiteindelijk resulteert de visie in twee belangrijke conclusies met betrekking tot detailhandel:

1. Er moet gekozen worden voor een duidelijke structuur, met een zekere specialisatie per deelgebied;
2. Bij uitbreiding van het winkelaanbod moet de nadruk liggen op het toevoegen van kwaliteit.

Voor kantoren meldt de Centrumvisie dat het aanbod in de Bollenstreek achterblijft. Vrijkomende ruimte in het centrum kan hiervoor worden aangewend. Bij de ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte moet worden gekeken naar de maat van de kantoren, zodat ook grotere kantoren ontwikkeld worden. Opgemerkt wordt hier dat sinds vaststelling van de Centrumvisie het aanbod aan kantoorpanden op dit moment erg groot is; het is thans niet aantrekkelijk vrijkomende ruimte voor kantoorpanden aan te wenden. Tevens dient ruimte te worden geboden aan kantoren/praktijken aan huis.

Ten aanzien van de verkeersstructuur wordt gemeld dat het centrumgebied voor autoverkeer door de zogenaamde centrumring wordt omsloten. Via deze ring zijn de parkeervoorzieningen voor het centrum bereikbaar. Voor overige verkeersdeelnemers is het centrum ook goed bereikbaar. De parkeerterreinen zijn gelijkmatig over het centrumverspreid, liggen op korte afstand van de centrumring en zijn goed bereikbaar.

Qua bedrijvigheid wordt aangegeven dat in het centrum van Lisse enkele milieu-overlast veroorzakende bedrijven aanwezig zijn. Voor ontwikkelingen kan dit voor belemmeringen zorgen. Verspreid door het centrum komt een aantal horecavestigingen voor. Het toestaan van zware horeca is niet wenselijk; op deze wijze overlast zoveel mogelijk wordt beperkt.

De analyse van de bestaande situatie resulteert in een ontwikkelingsrichting waarbij de ontwikkeling van de commerciële as en de verbetering van de zuidelijke bereikbaarheid het belangrijkste zijn. Deze ontwikkelingen zijn verbonden aan diverse ontwikkelingslocaties, zoals die van de Hobaho. Deze locaties worden in de visie benoemd. Uiteindelijk wordt een strategie opgezet om de ontwikkeling van het centrum op gang te brengen en wordt in de bijlage per ontwikkelingslocatie dieper ingegaan op de specifieke situatie van die locatie.

Voor het nieuwe bestemmingsplan Centrum is de Centrumvisie beperkt van belang. De Centrumvisie is gestoeld op het verbeteren van het centrum door middel van het ontwikkelen van diverse locaties. Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is conserverend bestemmen. Het nieuwe bestemmingsplan moet ontwikkelingen niet in de weg staan, maar hoeft ze tevens niet te faciliteren. Echter door een meer flexibele benadering in de bestemmingsomschrijving (zie hoofdstuk 4) wordt de uitwisselbaarheid van functies en daarmee de dynamiek van het centrum vergroot.

3.5.2 Toekomstvisie Lisse 2020 (2009)

In deze visie beschrijft de gemeente het sociaaleconomische, toeristische en ruimtelijke gewenste beeld van Lisse in 2020. De toekomstvisie onderscheidt drie hoofddoelstellingen:

1. Bloeiend, bruisend en goede kwaliteit;
2. Ruimte; identiteit, kwaliteit, ontmoeten en verbinden;
3. Economie en toerisme: van Flower Science tot bruisend centrum.

Centraal geldt dat Lisse haar eigen identiteit en profiel heeft en die zal moeten uitwerken en gebruiken om Lisse in de toekomst aan voornoemde doelstellingen te laten voldoen. Lisse is in 2020 een dorp met stedelijke allure.

Belang van het centrum

Naast het duidelijke belang van de bollensector (zowel economisch als toeristisch) wordt het centrum van Lisse geprezen om voorzieningenniveau, zowel voor dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen. Het centrum heeft ruimte, voldoende gratis parkeergelegenheid (behoudens vrij- en zaterdag en feestdagen) en een groot en divers aanbod aan detailhandel. Het centrum heeft daardoor een regionale aantrekkingskracht. Na sluitingstijd staat evenwel de levendigheid van het centrum onder druk. Verder is een schaalvergroting binnen het aanbod detailhandel zichtbaar. Voorkomen moet worden dat het evenwicht tussen grootschalige, dagelijkse

voorzieningen enerzijds en de meer kleinschalige detailhandel anderzijds ontwricht raakt.

Cultuurhistorie

Voor wat betreft cultuurhistorie geldt dat het van belang is het cultuurhistorisch en industrieel erfgoed te behouden, bijvoorbeeld door herbestemming.

Ruimtegebruik

Vanwege de beperkt beschikbare ruimte streeft Lisse na zo efficiënt mogelijk om te gaan met die ruimte. Dit kan tevens de levendigheid bevorderen (meer activiteit). De recreatieve aantrekkingskracht van Lisse legt zijn beslag op de verkeersstructuur en de parkeervoorzieningen. Lisse wil voor de kwaliteit van de infrastructuur bevorderen; qua parkeren denkt men aan oplossingen zoals inpandig realiseren van parkeervoorzieningen. Steeds moet het dorpse karakter van het dorp in stand blijven.

Samenvattend geldt voor Lisse dat het centrum in 2020 'bruist':

Bruisend centrum:

Dit wordt gerealiseerd door een behoud van een divers aanbod, het verbeteren van een fysieke verbinding en routing tussen winkelzones, een eenduidige en kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, het parkeren zoveel mogelijk buiten het zicht (ondergronds of deels verzonken) te organiseren en verspreide horecavoorzieningen (zowel daghoreca als –elders- avondhoreca- met terrasruimte te realiseren.

3.5.3 De Groenatlas van Lisse (2007)

Dit plan beschrijft het belang van het groen van Lisse door beleid te formuleren en belangrijke groenstructuren vast te leggen. In de atlas wordt vooral veel gebruik gemaakt van beeldend materiaal. De kaartbeelden tonen de huidige groenstructuur, visie en het gewenste streefbeeld in 2017. In onderstaand kaartbeeld is de hoofdgroenstructuur (HGS) van het centrum weergegeven.

De HGS bestaat uit monumentale bomen (punten), lijnen (watergangen en lanen) of vlakken (parken, waterpartijen) die beeldbepalend en herkenbaar zijn. Daarmee is de HGS belangrijk voor de belevingswaarde van de gemeente. Het accent ligt op het ontwikkelen van nieuwe onderdelen in de HGS en optimaliseren van de bestaande HGS. Het gaat daarbij om:

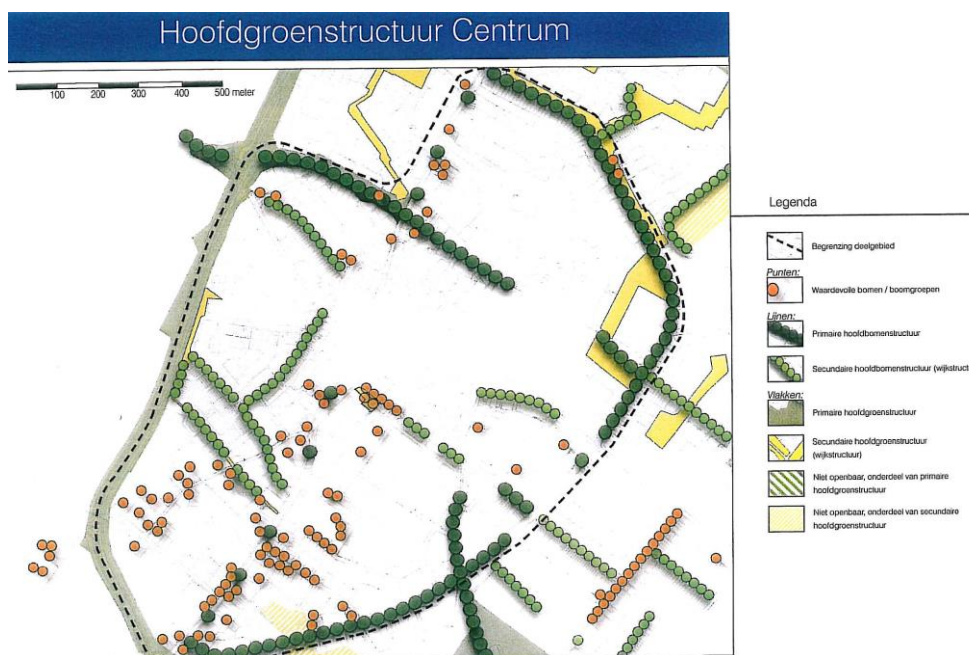
1. Uitbreiden en daarmee versterken van HGS d.m.v. punten, lijnen en vlekken;
2. Het ontwikkelen van accenten en oriëntatiepunten;
3. Het versterken van de herkenbaarheid en de beleving van het groen van Lisse;
4. Het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte en daarmee het openbare groen.

In het bestemmingsplan wordt de ruimte geboden om de doelstellingen t.a.v. de HGS te verwezenlijken. Daar waar het gaat om bestaand beeldbepalend Groen en aanvullende bescherming nodig is, wordt een beschermende regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

Groenuitgifte restgroen

In sommige gevallen is een reststrook verharding of groen aanwezig die weinig toevoegt aan het beeld of lastig te beheren is. In dat geval is te overwegen een

dergelijk gebiedje aan een particulier uit te geven als 'Tuin'. In sommige gevallen is dit reeds gebeurd. Het gebruik in het bestemmingsplan dient overeenkomstig te worden aangepast (Tuin i.p.v. Groen).



Hoofdgroenstructuur Centrum Lisse, uitsnede Groenatlas Lisse

3.5.4 Parkeeronderzoek Lisse-centrum (2006)

Het parkeeronderzoek Lisse-centrum is in 2006 uitgevoerd door Royal Haskoning en begin 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. Geconcludeerd wordt dat met name op vrij- en zaterdagmiddagen sprake is van een parkeertekort en een onevenwichtige verdeling van de parkeerdruk over het centrum. Consequent handhavingsbeleid van de blauwe zone is gewenst. Om in de toekomst te beschikken over een goed functionerend parkeersysteem is een aantal maatregelen nodig, zoals het uitbreiden van de parkeercapaciteit, het invoeren en handhaven van een vorm van parkeerregulering, het onderhouden van het parkeerverwijssysteem, particuliere parkeerterreinen en nieuwe ontwikkelingen toetsen aan de CROW-richtlijnen. In het door de raad vastgestelde document 'verkeerscirculatieplan Lisse 2006-2016 staat het volgende: In het eindbeeld is er aanvullende parkeercapaciteit gerealiseerd in het zuidelijk deel van het centrum.

Ruimtelijke ontwikkelingen die de komende jaren in Lisse gaan spelen, moeten in dit kader worden aangegrepen om deze parkeercapaciteit in met name het zuidelijk deel aan te vullen. Voor de uitwerking van de voorziene parkeercapaciteit in de te ontwikkelen Hobaho-locatie, moet een nadere parkeerstudie worden uitgevoerd waarin onderzoek plaatsvindt naar de benodigde capaciteit in relatie tot de toekomstige vraag en menging van functies (bewoners, winkelen, woon-werk) en scenario's voor de exploitatie.

In 2012 is het Rapport Parkeersituatie Centrum Lisse 2011 vastgesteld door de raad. Het maximale tekort aan parkeerplaatsen is volgens dit rapport op zaterdagmiddag

267. In het rapport worden voorts kansen benoemd om op de ontwikkellocaties Raadhuisplein en Hoogvliet dit tekort terug te dringen.

Bij de uitwerking van deze kansen wordt mogelijk ook de herinrichting van de aangrenzende pleinen de Haven en Raadhuisplein (het plein, niet zijnde de bouwlocatie) te betrekken. In dit bestemmingsplan (actualisatiegericht en conserverend) zijn geen ontwikkelingen opgenomen. Het oplossen van een (bestaand) parkeertekort is daarom niet aan de orde in dit bestemmingsplan.

3.5.5 Woonvisie Lisse (2011)

De oude woonvisie dateert van 2007 en is – onder meer door de economische crisis en de gewijzigde marktomstandigheden – in 2011 geactualiseerd. De woonvisie 2011 is een sterk uitvoeringsgericht beleidsdocument en zoekt nadrukkelijk aansluiting bij de behoefte op de woningmarkt. De gemeente geeft aan welke woningen nodig zijn om de Lissenaren die nu en de komende jaren een woning zoeken te huisvesten. Er wordt duidelijk gemaakt welke van deze woningen er al staan en welke woningen nog toegevoegd moeten worden. Bijzondere aandacht krijgen de huisvesting van starters, huishoudens met een middeninkomen en ouderen met en zonder zorgvraag. De ambities in de woonvisie worden aan de hand van vijf thema's geclusterd.

A Doelgroepen

- Vergroten kans voor starters de komende drie jaar;
- Behoud voldoende sociale huurwoningen voor huisvesting lage inkomens;
- Meer mogelijkheden voor middeninkomens voor een wooncarrière binnen de gemeente;

B Wonen, zorg en welzijn

- Voldoende passende woningen voor ouderen die zelfstandig willen wonen;
- In 2020 voldoen aan (lokale) vraag naar woonvormen met zorg;
- Twee woonservicegebieden in Lisse;

C Bestaande voorraad

- Woningvoorraad in 2020 op een hoger energetisch niveau;

D Nieuwbouwprogramma

- Vaststellen nieuwbouwprogram met woningen waar op lange termijn behoefte aan bestaat;
- Vergroten realisatiekans projecten sociale woningbouw;

E Woon- en leefomgeving

- Verbeteren kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Dit bestemmingsplan legt in beginsel de bestaande situatie vast. Er worden echter geen beperkingen opgelegd ten aanzien van de woningcategorieën. Zodoende is een uitwisseling tussen de categorieën mogelijk. Ten aanzien van het woonservicegebied in het centrum geldt dat daar momenteel nog geen concrete plannen voor zijn. Dit bestemmingsplan staat de geformuleerde doelstellingen uit de woonvisie niet in de weg.

3.5.6 Mantelzorg (2006)

De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 30 maart 2006 verzocht om de mogelijkheid te onderzoeken voor huisvestingsvormen ten behoeve van de mantelzorg. In de samenleving blijkt steeds meer behoefte te ontstaan naar woonvormen, waarbij zorg kan worden verleend aan bijvoorbeeld afhankelijke familieleden of kennissen. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan het in- of aanwonen

van hulpbehoevende ouders bij hun volwassen kinderen. Dergelijke vormen van zorg worden aangeduid met de term mantelzorg.

Bij mantelzorg is het soms wenselijk om extra woonruimte te creëren bij de woning, door bijvoorbeeld aanbouwen of bijgebouwen geschikt te maken om in te wonen. Het gaat om mantelzorg aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, zonder leeftijdsgrens. Hierdoor wordt tegemoetgekomen aan sociale woonwensen, kan langer zelfstandig worden gewoond en het voorkomt isolement en vereenzaming. Daarnaast verlicht het de druk op de bouw van woningen voor senioren en op de bestaande woningvoorraad. In het gemeentelijk beleid hoeft geen sprake te zijn van een familierelatie tussen zorgverlener en zorgontvanger, zoals een ouder-kindrelatie. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare zorgbehoefte. De bewijslast van de noodzaak tot mantelzorg ligt nadrukkelijk bij de aanvrager. De gemeente heeft wel als beleid uitgesproken dat de regeling praktisch en ruimhartig wordt geïnterpreteerd.

Het gebruik van het aan- en bijgebouw komt voor het verlenen van mantelzorg te vervallen zodra de noodzaak (door verhuizing of overlijden) er niet meer is. Gebruik anders dan ten behoeve van mantelzorg valt buiten de reikwijdte van de afwijking en is daarmee in strijd met de bestemming. De gemeente kan hiertegen een bestuursrechtelijk handhavingstraject instellen. Bij het verlenen van de afwijking zal dit nadrukkelijk onder de aandacht van de aanvrager worden gebracht. De afwijkmogelijkheid voor mantelzorg is opgenomen in het bestemmingsplan.

3.5.7 Welstandsnota (2012)

In deze nota worden welstandscriteria gesteld aan gebouwen en aan de omgeving om de beeldkwaliteit van gebouwen en straten te beheren en te verbeteren. De nota is opgebouwd uit algemene- en gebiedsgerichte welstandscriteria. Bij verbouw en nieuwbouw dient tevens te worden getoetst aan de specifieke criteria op gebiedsniveau uit de Welstandsnota. De algemene welstandscriteria zijn gericht op het realiseren van een evenwichtige relatie tussen vorm, gebruik en constructie, alsmede gelet op de omgeving en de sociaal-culturele context. Verder wordt gekeken naar materiaal, textuur, kleur en licht; deze aspecten ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en de ruimtelijke samenhang met de omgeving.

Voor het dorpsachtige deel van het centrum van Lisse rond de Heereweg en de Kanaalstraat zijn er zoals aangegeven aanvullende gebiedscriteria, waarbij de nadruk ligt op behoud van het individuele en afwisselende, dorpse karakter. Hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte; er is horizontale scheiding tussen onderbouw en kap en de begane grondlaag van het gebouw is afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel. Verder dienen luifels en andere horizontale elementen niet door te lopen over meerdere panden. Het materiaalgebruik dient aan te sluiten op het traditionele beeld ter plaatse. Voorts worden voor reclame- uitingen en rolhekken- en luiken aanvullende eisen gesteld.

Voor het lint aan de Heereweg zijn nog weer aanvullende criteria opgesteld die het waardevolle cultuurhistorische karakter moeten waarborgen (zie ook hoofdstuk 2 van de notitie). Hiermee wordt zowel gestreefd naar behoud en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle bouw als naar een betere inpassing van de nieuwbouw

in het traditionele gevelbeeld. Bij deze zelfstandige recente projecten als bijvoorbeeld het winkelcentrum rond Blokhuis is een goed beheer van belang.

De waarde van het centrum van Lisse is samenvattend grotendeels bepaald door de sterke hoofdstructuur van de Heereweg en Kanaalstraat en het contrast met de grotere open ruimten met markante gebouwen. Behoud en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle structuur en bijbehorende individuele bebouwing met bij stedenbouwkundige aanleidingen een markant accent, is een belangrijk beleidsuitgangspunt. Voor het centrum van Lisse geldt gelet op bovenstaande een bijzonder welstandsniveau. Hiermee wordt zowel gestreefd naar behoud en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle bouw als naar een betere inpassing van de nieuwbouw in het traditionele gevelbeeld.

3.5.8 Een prettig verblijf, Nota Accommodatiebeleid 2008 t/m 2011 (2008)

Doel is een samenhangende en gedragen visie te realiseren over wat in Lisse op accommodatiegebied zou moeten gebeuren. Daarmee kan de instandhouding en het beheer van enkele accommodaties beter geborgd worden.

Doelstellingen die daarop volgen zijn:

- 1 Het in stand houden van het voorzieningenniveau voor de leefbaarheid in buurten, wijken en lokale gemeenschap en het inspelen op ontwikkelingen en wensen, waarbij aandacht is voor een evenwichtige spreiding van voorzieningen (tenminste één ontmoetingsplek per buurt);
- 2 Duidelijkheid over de gemeentelijke taak en rol en de eigendomssituatie;
- 3 Professioneel beheer en onderhoud van basisvoorzieningen en gewenste voorzieningen;
- 4 Transparantie en samenhang tussen accommodatie-, tarieven-, en subsidiebeleid;
- 5 Voor het centrum worden de volgende locaties genoemd i.v.m. het te voeren onderhoud de komende tijd;
- 6 CNB-gebouw, Grachtweg 75: deze locatie wordt deels gesloopt/gerenoveerd. Plannen nieuwbouw en cultureel centrum in ontwikkeling;
- 7 Kinderdagverblijf, Heereweg 251-253 (Cheeky's): wordt verkocht, planning 2010 i.v.m. planontwikkeling Raadhuisplein;
- 8 Schoolstraat 7 (Servicepunt Vrijwilligers): wordt verkocht, planning 2010;
- 9 Grachtweg 55a (Vluchtelingenwerk): wordt verkocht/gesloopt.

3.5.9 Nota Lisse Nota Economie & Toerisme (2011)

Deze nota beschrijft hoe Lisse de komende vier jaar haar economische positie en haar toeristische aantrekkingskracht kan versterken. Er zijn drie ambities geformuleerd:

1. Een bloeiende gemeenschap zijn, met een duurzame economische basis, waar hoog- en laagopgeleide, jonge en oude bewoners een baan kunnen vinden in een van de diverse economische activiteiten.
2. Een bruisende gemeenschap zijn, waar voor bezoekers van buiten en inwoners van Lisse, jong en oud, het hele jaar door iets te beleven is.
3. Haar inwoners (nog steeds) een goede kwaliteit van leven bieden, onder meer met een goed voorzieningaanbod passend bij een 'dorp met stedelijke allure'.

Deze ambities zijn nader geconcretiseerd en wordt tevens beschreven welke acties ('projecten') Lisse de komende vier jaar moet ondernemen om deze ambities te verwezenlijken. In de nota staan vijf economische thema's centraal:

1. Vestigingsklimaat bedrijven;
2. Arbeidsmarkt en onderwijs;
3. Greenport;
4. Winkelcentrum;
5. Toerisme en recreatie.

Als gevolg van een aantal trends (zoals het verlies van het aantal banen met 9% (-800 banen), en een verdere vergrijzing) wordt herstructurering van Lisse als Greenport als noodzakelijk gezien om een sterke positie op de wereldmarkt te kunnen behouden. De verhevigde internationale concurrentie vraagt om schaalvergroting van teelt en handel en een (nog) sterkere focus op handel(sbemiddeling) en kennisontwikkeling.

Lisse heeft met spelers als CNB, Hobaho, PPO en Keukenhof een goede uitgangspositie in deze (geleidelijke) transformatie naar een meer kennisintensieve sector. Het belang van het winkelcentrum van Lisse wordt in de nota onderkend. Het winkelcentrum van Lisse is 31.245 m² winkelvloeroppervlak en 248 verkooppunten groot. Daarmee heeft Lisse maar liefst 50% meer winkeloppervlakte dan kernen van vergelijkbare orde. Van oudsher heeft Lisse-centrum een sterke positie binnen de regio. De binding vanuit de eigen gemeente in de niet-dagelijkse sector is 65%, de toevloeiing van buiten de gemeente 56%. In geen enkele gemeente in de regio zijn deze cijfers zo hoog. Lisse geldt als derde aankoopplaats in de Rijn- en Bollenstreek. In 2010 was er een leegstandspercentage van slechts 2% in Lisse-centrum (het gemiddelde in Nederland is 6%). Ondernemers geven aan dat het leegstandspercentage momenteel gevoelsmatig hoger ligt. De huren in Lisse-centrum zijn aanzienlijk; €250 - €450 per m² per jaar. Belangrijk selling point van Lisse-centrum is het gratis parkeren. Een kwetsbaarheid is de langgerektheid van het kernwinkelgebied; zowel oost-west als noord-zuid gaat het om een afstand van circa 600 meter. Daarbij is de aantakking van het Blokhuis en 't Vierkant op het kernwinkelgebied onvoldoende sterk. De winkeliersvereniging is actief, maar vertegenwoordigt slechts een kleine meerderheid van de ondernemers. De vrijgekomen locaties van de CNB (Coöperatieve Nederlandse Bloembollencentrale) en de Hobaho bieden kansen voor het versterken van de aantrekkelijkheid van het centrum (Havenkwartier, Cultureel Centrum).

Lisse heeft dus een sterk winkelcentrum, maar deze positie is zeker niet onbedreigd. Wanneer Lisse-centrum niets doet, zal zij een deel van haar bestedingen aan de omliggende kernen verliezen. Bestendiging van de regionale positie vraagt in de eerste plaats om een investering in de basisvoorwaarden bereikbaarheid en parkeren. Daarnaast kan Lisse haar aantrekkingskracht vergroten door actief een interessantere branchering tot stand te brengen. Uiteraard moeten krachtige, zittende ondernemers optimaal worden gefaciliteerd maar daarnaast is het interessant om bijzondere, ontbrekende formules te verleiden tot vestiging in Lisse-centrum. Het gaat daarbij niet alleen om winkels, maar ook om horeca en culturele functies. Via het ondernemersfonds dragen op dit moment alle ondernemers financieel bij aan de ondernemersvereniging, ook al zijn niet allen actief.

Om zich nog sterker te onderscheiden van andere gezellige dorpskernen in regio en land dient ook Lisse-centrum zich expliciet te profileren als centrum van de Bollenstreek. Het Bollenmerk is uniek en van internationale betekenis. Met behulp van onderscheidende sfeergebieden (zie navolgende paragraaf) kan vervolgens de

verscheidenheid (en verrassing) binnen Lisse-centrum wordt vergroot. Dit is tevens een manier om de lange afstanden mentaal te verkleinen.

Het thema winkelcentrum met bijbehorende ambities wordt vervolgens uitgewerkt in een aantal projecten. Relevant zijn de volgende.

1. Garanderen bereikbaarheid en parkeergelegenheid Lisse centrum

Hierbij gaat het om het vergroten van het gemak waarmee Lisse centrum, ten tijde van (weg)werkzaamheden en de verkeersdrukke in het Keukenhofseizoen, per auto en fiets bereikt kan worden en er in Lisse-centrum een parkeerplaats gevonden kan worden. Bezoekers aan Lisse centrum moeten vanuit alle windstreken moeiteloos hun weg kunnen vinden c.q. automatisch gedirigeerd worden naar de plek van bestemming en eveneens moeiteloos kunnen parkeren, zowel per auto als per fiets. Zoekgedrag en irritatie wordt hiermee voorkomen. De parkeervoorziening is startpunt van centrumbezoek en moet ook als zodanig beleefd worden.

2. Actieve werving van interessante (winkel)formules

Doel is versterken formulebeeld door actieve werving van interessante (winkel)formules c.q. optimaal faciliteren van krachtige, zittende ondernemers. De ambitie is minimaal 10 nieuwe, interessante formules naar Lisse halen de komende 2 jaar.

3. Vergroten herkenbaarheid en interne verscheidenheid Lisse centrum

De subregionale positie van het winkelcentrum van Lisse is niet onbedreigd. Lisse centrum kan haar onderscheidend vermogen (en daarmee herkenbaarheid) vergroten door zich sterker te profileren als centrum van de Bollenstreek. Het 'Bollen'-merk is uniek en van internationale betekenis en kan zowel regionaal als lokaal veel steviger worden ingezet. Hierin ligt ook een nadrukkelijke rol voor de recent opgerichte Lisse Marketing.

Het centrum van Lisse is weinig compact: hemelsbreed is de afstand noord-zuid en oost-west zoals aangegeven 600 meter. Fysiek is de afstand lastig te verkorten, de mentale afstand kan wel op allerlei manieren worden verkleind: door onderscheidende sfeergebieden te creëren, maar tegelijkertijd ook een duidelijke eenheid en herkenbaarheid (profilering) van het totale centrum te realiseren. Daarnaast kan de juiste inzet van informatie en communicatiemiddelen een bijdrage leveren. Nu zijn al deze elementen nog te gefragmenteerd toegepast. Er is een expliciete keuze gemaakt voor herkenbare profilering van Lisse-centrum als het centrum van de Bollenstreek, in én buiten het bollenseizoen. In fysieke zin, qua evenementen en in informatievoorziening en een duidelijke afbakening centrum.

Verder worden sfeergebieden aangewezen, waaronder 't Vierkant als hét horeca- en evenementenplein van Lisse. Speciale aandachtsgebieden zijn het Blokhuis-Koninginneweg en Heereweg-Vierkant. Beide behoeven een betere aansluiting op het centrumgebied.

4. Herinrichten van 't Vierkant tot horeca- en evenementenplein

't Vierkant wordt de komende twee jaar (her)ingericht en geprogrammeerd als hét horeca- en evenementenplein van Lisse. Er zijn het gehele jaar activiteiten (binnen en

buiten het seizoen) en de horeca vormt een logische tussenstop, start- of vertrekpunt bij een bezoek aan Lisse/Bollenstreek.

Consequentie voor het bestemmingsplan

Niet alle ambities en projecten hebben direct een invloed op dit (conserverende) bestemmingsplan. Vaak zijn eventueel fysieke maatregelen in de openbare ruimte gewoon mogelijk binnen het bestemmingsplan. Zo kunnen benodigde voorzieningen voor bewegwijzering, parkeervoorzieningen, e.d. binnen de bestemming “Verkeer” gerealiseerd worden.

Winkelformules zijn mogelijk binnen het kerngebied van het centrum (zie paragraaf 2.2) binnen de bestemming Gemengd en op 't Vierkant worden evenementen toegestaan en (na wijziging) diverse vormen van horeca. Op dit moment kan niet voorzien worden op welke plaats zich buiten het kerngebied een gewenst initiatief gaat voordoen voor het realiseren van een winkel, horeca, leisure, maatschappelijke of cultuurhistorische functies. Het wordt niet gewenst dit overal in het plangebied zonder meer toe te staan. Immers, het centrum dient duidelijk afgebakend te zijn (hetgeen ook in de Nota wordt genoemd). Functiewijziging wordt daarom pas toegestaan na binnenplanse afwijking of wijziging.

Tot slot worden ook ten aanzien van thema toerisme en recreatie enkele relevante projecten genoemd, zoals het ontwikkelen van meer bed & breakfasts en het versterken van de relatie Keukenhof – Lisse centrum. Bed & breakfast wordt in bepaalde delen van het gebied (onder voorwaarden) toegestaan. Zaken als bewegwijzering e.d. om de relatie met het Keukenhof te verbeteren zijn niet relevant voor het bestemmingsplan (anders gezegd dit is mogelijk op basis van het bestemmingsplan). Ook wordt genoemd het ontwikkelen bezoekerscentrum en heroriëntatie toeristische en recreatieve informatievoorziening. Een geschikte plek in het centrum (bijvoorbeeld een vrijkomend bedrijfspand) zou zich daar voor kunnen lenen. Echter, omdat hiervoor nog geen concreet initiatief is, kan het ook niet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Een concreet initiatief zal te zijner tijd op zijn merites worden beoordeeld en een separate procedure moeten doorlopen.

3.5.10 Nota Sfeergebieden centrum

Het project Sfeergebieden centrum is een project om de economische en toeristische aantrekkingskracht te versterken. Het doel van de nota is aan te geven hoe het centrum in gebieden verdeeld kan worden met ieder een eigen uitstraling c.q. sfeer. De nota is op dit moment (2012) nog niet vastgesteld. Op dit moment bestaat het centrum van Lisse uit langgerekte straten. Door deze straten op te knippen in sfeergebieden en een verbinding tussen deze gebieden te creëren worden bezoekers ‘verleid’ om naar het volgende sfeergebied gaan. Op deze manier kan de fysieke afstand op een creatieve manier worden verkleind. De Nota Sfeergebieden zal met name van belang zijn, wanneer er nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn. Deze ontwikkelingen kunnen dan met behulp van de Nota Sfeergebieden gestuurd worden. Ook bij het toepassen van wijzigingsbevoegdheden die in dit bestemmingsplan vervat zijn, kan de Nota gebruikt worden. Voor dit bestemmingsplan heeft de nota geen gevolgen, daar dit bestemmingsplan niet rechtstreeks grootschalige ontwikkelingen mogelijk maakt. Om die reden hoeft vaststelling van de Nota niet afgewacht te worden bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.5.11 Kruimelbeleid (2010)

Deze notitie "kruimelbeleid" bestaat uit een lijst van verschillende toelaatbare bouwwerken waarbij objectieve, eenduidige en meetbare criteria zijn opgenomen. Als een aanvraag aan de criteria voldoet kan vergunning worden verleend. Het kan gaan om erkers of uitbreidingen bij woningen, zwembaden, kassen, speeltoestellen etcetera. Steeds mag de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast en mag het belang van derden (buren) niet worden aangetast. Omdat het om bouwwerken gaat die niet rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, maar pas na het verlenen van een (buitenplans) afwijkingsbesluit heeft dit voor het bestemmingsplan geen gevolgen.

3.5.12 Beroep aan huis

Van oudsher wordt bij woningen geaccepteerd dat bepaalde beroepen die niet of nauwelijks hinder voor de woonomgeving opleveren, uitgeoefend mogen worden vanuit een deel van de woning. Het gaat dan om beroepen als huisarts en notaris, de zogenaamde 'vrije' beroepen. Er zijn werkzaamheden of activiteiten denkbaar die niet onder de vrije beroepen vallen, maar wel aan huis kunnen worden uitgevoerd. Hiervoor is toestemming van de gemeente nodig. Bij de beoordeling van verzoeken, bekijkt de gemeente vooral of de activiteiten het woongenot in een buurt of wijk niet verstoren. Verder gelden de hieronder genoemde regels en voorwaarden.

- 1 Detailhandel en horeca zijn uitgesloten;
- 2 Het mag slechts gaan om activiteiten die door een (hoofd)bewoner van de woning worden uitgeoefend;
- 3 Bedrijven waarvoor een milieuvergunning nodig is, mogen zich niet aan huis vestigen;
- 4 Er moet worden uitgegaan van een bedrijf waar slechts één persoon (de bewoner van het huis) werkzaam is (uitzondering voor bijvoorbeeld dokters- of tandartsassistenten);
- 5 Het gebruik moet zich beperken tot een ondergeschikt deel van de woning (maximaal 30% van het vloeroppervlak inclusief aan- en bijgebouwen);
- 6 Neemt de burger een aangebouwde garage in gebruik, dan moet deze op eigen terrein in ieder geval één parkeerplaats hebben;
- 7 Als het om de uiterlijke aspecten gaat, moet het gebruik van de woning voor een bedrijf aan huis passen bij het woonkarakter van het huis. Reclame-uitingen zijn dus niet toegestaan;
- 8 Het bedrijf aan huis mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer in de wijk. Het mag ook geen (onevenredige) parkeerdruk veroorzaken;
- 9 Het uitoefenen van een beroep en/of activiteit aan huis mag alleen plaatsvinden tussen 7.00 uur 's ochtends en 20.00 uur 's avonds.

Voor zover deze voorwaarden ruimtelijk relevant zijn en vertaald kunnen worden in het bestemmingsplan zijn deze opgenomen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming en de Wet geluidhinder vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is erop gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dit bestemmingsplan voorziet mogelijk in een activiteit die is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Er kan door de flexibiliteitsbepalingen nieuwe horeca bijkomen. Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van de theoretisch mogelijk toename, ruim onder de drempelwaarde, en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in voldoende mate afgewogen (zie verder dit hoofdstuk). Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot hinderaspecten zoals geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Bestaande situatie

De aanwezigheid van bedrijven in het centrum brengt mogelijk een spanningsveld met zich mee. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezige en potentiële milieubelasting die met deze bedrijfsactiviteiten samenhangen.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is actualisatie waarbij de bestaande (legale) situatie in beginsel richtinggevend is. De aanwezigheid van inrichtingen is een feit, net zoals de aanwezigheid van woningen een feit is. Het functioneren van de inrichtingen is d.m.v. milieuvergunningen- of meldingen afgestemd op de omgeving. Er is verder geen beleid gericht op uitplaatsing van bedrijvigheid en/of nieuwe wet- en regelgeving waardoor deze bedrijven niet ter plaatse aanwezig kunnen zijn. Er zijn bovendien geen klachten bekend ten aanzien van het functioneren van deze bedrijven. Gelet op bovenstaande zijn de aanwezige bedrijven in het plangebied positief bestemd.

Nieuwe situatie: functie- uitwisseling tussen bedrijven

Zoals aangegeven, geeft de VNG -publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) een lijst met bedrijven en bedrijfsactiviteiten die qua milieubelasting vergelijkbaar zijn. Het is gelet hierop mogelijk en gewenst binnen de bestemmingen voor bestaande bedrijven een zekere flexibiliteit in te bouwen, zodat functie- uitwisseling tussen bedrijven mogelijk is. Het maakt niet uit of bedrijf A of bedrijf B op locatie X is gevestigd, zolang hier een vergelijkbare milieubelasting van uit gaat.

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient anders gezegd gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- past de nieuwe functie in de omgeving?
- laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Het inbouwen van flexibiliteit is gewenst omdat hiermee een aantrekkelijker vestigingsklimaat ontstaat; het simpelweg bestemmen van de huidige bedrijfsactiviteiten zou tot een te star regime leiden.

Het plangebied is te typeren als een gebied met functiemenging: naast woningen zijn tal van andere functies (zoals bedrijven, kantoren, detailhandel en horeca) aanwezig. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. In dergelijke gebieden kan gebruikt gemaakt worden van de VNG lijst voor 'functiemenging'. Bij deze lijst wordt per bedrijfsactiviteit bekeken in welke mate deze direct naast woningen toelaatbaar is. Categorie A geeft de lijst van bedrijven met een zeer geringe milieu-overlast, categorie B bedrijven kennen een iets hogere milieubelasting maar nog steeds acceptabel in een gebied met functiemenging.

Deze lijst is als bijlage bij de planregels opgenomen. In de planregels is, in combinatie met de bedrijvenlijst, geregeld welke bedrijfsmatige activiteiten binnen het plangebied is toegestaan. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat bedrijven in categorie A en B van deze lijst zijn toegestaan in de bestemming Bedrijf en Gemengd en de bestemming Wonen (bedrijf-aan-huis). Wel geldt dat indien het gaat om aanpandig gebouwd bedrijf (aanpandig aan een gevoelige functie zoals woningen) enkel categorie A en B1 is toegestaan. Waar sprake is van een bouwkundige scheiding tussen een bedrijf en milieugevoelige functies, zijn ook bedrijven uit categorie B2 toelaatbaar.

Voor de bedrijven in de hogere categorieën geldt dat in dit plan alleen het bestaande bedrijf is toegestaan plus de lagere milieucategorieën A en B1. Het functioneren van die hogere categorie bedrijven is door middel van de milieuvergunning c.q. melding in het kader van het Activiteitenbesluit afgestemd op de omgeving. De bedrijven kunnen daardoor ter plaatse functioneren waarbij sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omliggende milieugevoelige functies. Nieuwe bedrijvigheid in een hogere milieucategorie is niet mogelijk, immers alleen de bestaande bedrijvigheid plus categorie A en B1 is toegestaan.

Afwijkingsmogelijkheden

Het bovenstaande betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De SvB geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze minder hinder veroorzaakt dan in de SvB is verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk bedrijf voor de desbetreffende activiteit een omgevingsvergunning worden verleend waarmee het is toegestaan van het bestemmingsplan af te wijken.

Conclusie

Het bestemmingsplan is haalbaar wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.2.3 Bodem

De kalkrijke zandgronden in Lisse zijn geschikt voor bollenteelt en vanaf circa 1600 na Chr. zijn in eerste instantie de strandwallen en duinen hiervoor gebruikt, door deze af te graven. Bij verdere uitbreiding van de bollenteelt, zijn ook de lager gelegen strandvlaktes geschikt gemaakt. De gronden zijn omgezet, waarbij het kalkrijke zand naar de oppervlakte is gebracht en de aanwezige toplaag van veen en klei is in de diepte gebracht.

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. In de bestaande situatie zijn er geen knelpunten bekend. Het bestemmingsplan is conserverend van aard voor wat betreft de bebouwing. Het plan legt de bestaande situatie opnieuw vast. De functie is al gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit deel van het bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit. Er zijn diverse bodemonderzoeken bekend bij de Omgevingsdienst West-Holland. Risicogebieden vormen de zuidoostelijke hoek van het centrum en het voormalige havengebied. Hier bevinden/bevonden zich van oudsher bedrijven die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. Er worden hier geen knelpunten verwacht.

Conclusie

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast kan de bodemkwaliteit van invloed zijn op de financiële haalbaarheid van een project. Milieukundig bodemonderzoek kan dit uitwijzen. Om vroegtijdig inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit dient tenminste een historisch onderzoek conform NVN 5725 te worden verricht. Afhankelijk van de uitkomst dient eveneens een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd te worden.

In het geval dat de bodem gesaneerd moet worden is het stedelijk bodemsaneringsbeleid van toepassing. Indien er grond wordt aan- of afgevoerd dient dit plaats te vinden conform de door de overheid gestelde regels.

Conclusie

Het bestemmingsplan is haalbaar wat betreft het aspect bodem.

4.2.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (de Wgh). De Wgh is bedoeld voor nieuwe situaties (het projecteren van nieuwe geluidgevoelige functies of het verrichten van fysieke aanpassingen aan een weg). De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere waarde). Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken een (onderzoeks)zone van 200 meter. Voor wegen bestaande uit 3 of meer rijstroken is de onderzoekszone 350 meter. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur zijn volgens de Wet geluidhinder niet onderzoeksplichtig.

Dit alles maakt dat het plangebied binnen de geluidzones van enkele wegen ligt. Dit bestemmingsplan maakt evenwel geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk; noch worden er fysieke wijzigingen in de infrastructuur gepleegd.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de vraag of ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De waarden kunnen worden vergeleken met de hogere waarde uit de Wgh voor nieuwe functies; een geluidbelasting van 48 dB is daarbij toelaatbaar, een geluidbelasting van boven de 63 dB is niet toelaatbaar en tussen de 48 en 63 onder voorwaarden. In een ander gebied is Lisse is de invloed van verkeerslawaai onderzocht. Uit dat onderzoek blijkt dat de uiterste grenswaarde van 63 dB niet wordt overschreden. Er wordt van uitgegaan dat deze conclusie voor het centrum van Lisse tevens geldt (ook in het centrum zullen de grenswaarden niet worden overschreden vanwege wegverkeerslawaai). Geconcludeerd kan daarom worden dat sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat wat betreft het aspect geluid vanwege verkeerslawaai in het centrum van Lisse.

Conclusie

Het aspect geluid werpt geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.2.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen van de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2, artikel 5.6 tot en met 5.24, van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

Ingevolge artikel 5.16, eerste lid, van de Wet milieubeheer kan de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan, waarvan de uitoefening of toepassing gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, worden uitgeoefend indien aannemelijk is gemaakt dat:

- 1 deze uitoefening niet leidt tot het overschrijden of waarschijnlijk overschrijden, van een in bijlage 2 van de wet opgenomen grenswaarde;
- 2 de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van die uitoefening of toepassing per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of

- 3 bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert;
- 4 deze uitoefening niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen;
- 5 deze uitoefening is genoemd of beschreven in, dan wel betrekking heeft op, een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is vastgesteld programma (NSL).

Niet in betekenende mate

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip "niet in betekende mate (NIBM)". Projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De grens voor NIBM is sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% van de grenswaarde mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een besluit toestaat.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke bouwprogramma's vastgelegd wanneer er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Zoals beschreven maakt dit bestemmingsplan geen grootschalige bouw of gebruiksontwikkeling mogelijk. Er is dus geen sprake van ontwikkelingen in betekenende mate. Bovendien is in de huidige situatie geen sprake van overschrijding van de grenswaarde, zodat wat betreft het aspect luchtkwaliteit sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Ministerie van V&W, 2004). Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met bijbehorende regeling (Revb).

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op een miljoen per jaar mag zijn. Op locaties waar het risico hoger is, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd en in beginsel ook geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten.

Het GR heeft ten opzichte van het PR een extra dimensie; het wordt namelijk beïnvloed door het aantal personen dat zich binnen de invloedssfeer van mogelijke ongevallen bevindt. Het groepsrisico zet de kans op een ongeval uit tegen het aantal mogelijke slachtoffers. Hoe groter de groep slachtoffers kan zijn, hoe lager de kans op een dergelijk ongeval mag zijn.

Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus te komen over de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een ramp. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans acceptabel is.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10-06 contour dan wel het invloedsgedebied van een inrichting, route gevaarlijke stoffen of buisleiding. Zie navolgende uitsnede van de provinciale risicokaart. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen zijn de opslag van chloorbleekloog in zwembad de Lis (10-6 contour van 75 meter) en het LPG verkoop vulpunt. De Blinkerd aan de Westelijke Randweg 6 (10-6 contour van 45 meter voor het vulpunt).



Uitsnede risicokaart Zuid- Holland

Verantwoording groepsrisico

Zwembad de Lis is geen Bevi - inrichting. Een formele verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk. Gelet op de afstand tussen zwembad en plangebied, worden de risico's echter aanvaardbaar geacht. Het tankstation heeft een maximale doorzet van 1000 m³. Dit is vastgelegd in de milieuvergunning van het bedrijf. Het invloedsgebied van het GR (gebied waarover het groepsrisico verantwoord moet worden) bedraagt -bijgevolg- 150 meter. Het plangebied ligt op meer dan 150 meter van het vulpunt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt gelet op bovenstaande geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Ecologie

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis de Natuurbeschermingswet 1998 aangewezen zijn als Natura 2000-gebied. Er geldt in dergelijke gebieden een verbod om handelingen of projecten te realiseren of te verrichten die, gelet op instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van deze richtlijngebieden kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten die in dit gebied leven. Tevens kunnen gebieden zijn aangewezen op basis van de Europese Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn (Vogelrichtlijngebieden zijn inmiddels geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998). De soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een habitatrichtlijngebied of een gebied dat is aangewezen op grond van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op ruim 4 km afstand en betreft het Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid'. Gezien de grote afstand zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Het plangebied ligt bovendien niet in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), maar wel ongeveer op 600 en 800 meter van de PEHS. Respectievelijk de globale verbindingszone 'Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder' aan de oostzijde van Lisse en het bestaande natuurgebied 'Keukenhof/Lageveense Polder' aan de westzijde van Lisse. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.

Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben.

Voorts liggen ten oosten van Lisse enige gronden die door het Rijk zijn opgenomen in het "Groene Hart". Vanwege de eerder genoemde redenen zijn ook geen negatieve effecten te verwachten op de PEHS en Groene Hart.



EHS (groen) en Groene Hart (oranje). Bron: Alterra

De afstand van het centrum tot deze gronden is echter zodanig groot, dat van invloed geen sprake is. Verder heeft de gemeente enkele watergangen zoals de Ringvaart, de Greveling en de Ringsloot, als ecologische verbindingszone aangewezen. Deze te behouden en te realiseren ecologische zones dienen een geschikte trekroute te zijn voor diersoorten en een leefgebied te zijn voor planten- en insectensoorten die gebonden zijn aan moerassige vegetaties en kleine bosschages. Deze zones liggen buiten het plangebied.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 diersoorten en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet. De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"-principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Om een indicatie te geven van de in het plangebied voorkomende bijzondere plant- en diersoorten, is het natuurloket geraadpleegd (www.natuurloket.nl). Het Natuurloket geeft in de kilometerhokken waarbinnen het plangebied en haar invloedsgebied is gelegen (098-474 en 098-475), het voorkomen van beschermde vaatplanten en broedvogels weer. Verder is gebruik gemaakt van bestaande atlasgegevens uit de Atlas van Nederlandse Zoogdieren (Broekhuizen, 1992), de Atlas van de Nederlandse vleermuizen (Limpens, et al., 1997) en de verspreidingsgegevens van RAVON (www.ravon.nl). Deze bronnen vermelden soortgegevens uurhokken (5 bij 5 kilometer), dit betekent dat het globale gegevens betreft.

vaatplanten

Binnen het plangebied zijn weinig potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor planten aanwezig. Het grootste gedeelte van het onverharde en niet bebouwde deel van het

plangebied is gecultiveerd (tuinen en plantsoenen). Van een stabiel ecosysteem is geen sprake en bijzondere groeiplaatsen zijn niet aanwezig. Strikt beschermde vaatplanten worden niet verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten (in bijvoorbeeld tuinen) zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft.

grondgebonden zoogdieren

Omdat binnen het plangebied tuinen en plantsoenen aanwezig zijn, zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten als egel (*Erinaceus europaeus*), (spits)muizen en mol (*Talpa europea*) niet uit te sluiten. Voor deze soorten, die onder het eerste lichte beschermingsregime vallen, geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen. Meer strikt beschermde soorten worden op basis van beschikbare verspreidingsgegevens en de aanwezige biotopen (het plangebied is grotendeels bebouwd en verhard met rondom de bebouwing tuinen en opgesloten in de verharding enkele plantsoenen) niet verwacht.

vleermuizen

Volgens de verspreidingsgegevens uit de Atlas van de Nederlandse vleermuizen (Limpens, 1997) komen in de omgeving van het plangebied gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*), gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*), laatvlieger (*Eptesicus serotinus*), meervleermuis (*Myotis dasycneme*), rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*) en watervleermuis (*Myotis daubentonii*) voor.

Vleermuizen zijn aan de hand van hun voorkeur voor verblijfplaats onder te verdelen in twee groepen, gebouw- en boombewonende soorten. Ook zijn er soorten die beiden gebruiken als verblijfplaats. Daarnaast maken verschillende vleermuizen onderscheid tussen zomer- en winterverblijven. De gewone dwergvleermuis en laatvlieger zijn het gehele jaar gebouwbewonende soorten, terwijl de rosse vleermuis alleen in boomholtes verblijft. Ruige dwergvleermuis, meervleermuis, gewone grootoorvleermuis en watervleermuis maken zowel gebruik van gebouwen als van bomen (m.u.v. de meervleermuis) in de zomermaanden, in de winter zitten deze soorten graag in ondergrondse ruimten zoals: mergelgroeven, bunkers, forten, vestingwerken, oude steenfabrieken, ijskelders en (kasteel)kelders.

Aangezien binnen het plangebied een aantal geschikte bomen (doorsnede > 30 cm) aanwezig zijn is het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van in bomen verblijvende vleermuizen mogelijk. Sommige gebouwen binnen het plangebied zijn tevens geschikt voor vleermuizen (dit hangt af van de gevelbetimmering of pannendaken waaronder vleermuizen kunnen huisvesten).

vogels

In het gebied zijn vogels waargenomen zoals merel (*Turdus merula*), houtduif (*Columba palumbus*) en kauw (*Corvus monedula*). Alle vogelsoorten zijn beschermd tijdens het broedseizoen. Het betreft dan vooral de actieve broedplaatsen en vaste verblijfplaatsen van deze soorten. Voor de meeste vogels loopt dit broedseizoen van half maart tot half juli. Gezien de aanwezigheid van tuinen en plantsoenen zijn broedplaatsen van kleine zangvogels niet uit te sluiten binnen het plangebied. In eerder onderzoek is broedende gierzwaluw in het plangebied (een tiental nesten) aangetroffen.

Sommige vogelsoorten zoals uilen en spechten gebruiken hun nesten jaarrond als verblijfplaats. Ook zijn er vogels die elk jaar terugkeren op dezelfde locatie om te nestelen, zoals bijvoorbeeld roofvogels, zwaluwen, reigers en roeken. Ook buiten het broedseizoen van vogels hebben nesten van deze vogels een beschermde status. Aangezien binnen het plangebied bomen met een doorsnede groter dan 30 cm aanwezig zijn, zijn nesten van bovengenoemde in bomenbroedende soorten mogelijk. De daken van enkele de huizen zijn geschikt voor gierzwaluwen.

amfibieën

Aangezien binnen en in de omgeving van het plangebied enkele watervoerende elementen aanwezig zijn, is het voorkomen van vaste rust- en verblijfsplaatsen van meer strikt beschermde amfibieënsoorten niet uit te sluiten. Volgens eerder onderzoek (RAVON (2006) is de soort rugstreeppad waargenomen in de omgeving van het plangebied. Algemene soorten, zoals bruine kikker (*Rana temporaria*) en gewone pad (*Bufo bufo*), die na de metamorfose op het land naar voedsel gaan zoeken, zijn, gezien de binnen het plangebied gelegen biotopen, niet uit te sluiten. Deze soorten kunnen grote afstanden afleggen. Omdat de dieren op het land overwinteren, is het ook mogelijk dat er dieren in de winterperiode binnen het plangebied aanwezig zijn. Voor deze soorten, die onder het eerste lichte beschermingsregime vallen, geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfsplaatsen.

reptielen

De meeste reptielensoorten houden zich met name op in geleidelijke overgangssituaties tussen natuurlijke biotopen in bos-, heide- en veengebieden (bijv. heide en/of heischrale graslanden in combinatie met bossen en/of kleine landschapselementen). Op basis van de binnen het plangebied aanwezige biotopen (het plangebied is grotendeels bebouwd en verhard met rondom de bebouwing tuinen en opgesloten in de verharding enkele plantsoenen) is het voorkomen van reptielen niet waarschijnlijk.

Insecten (vlinders, libellen, sprinkhanen) en overige soortengroepen

Slechts een beperkt aantal van de zeer soortenrijke groep van de insecten is beschermd. De habitateisen van strikt beschermde soorten binnen deze groep zijn vaak zeer locatiespecifiek en gebonden aan zeer bijzondere biotopen. Dergelijke biotopen komen niet in het plangebied voor.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Bij elke nieuwe ontwikkeling in het plangebied (een nieuwe woning, een nieuw bedrijf, een nieuwe weg) moet in principe altijd gekeken worden naar de ecologische aspecten. Er moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en Faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet afwijking of vrijstelling worden aangevraagd. Dit bestemmingsplan maakt echter geen grootschalige bouw- en gebruiksentwikkelingen mogelijk. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden zal in het kader van dit wijzigingsplan moeten worden getoetst aan de Flora en Faunawet. Voor dit bestemmingsplan geldt dan ook dat onderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet niet noodzakelijk is. Indien sprake is van een fysieke ingreep (sloop gebouw of kap bomen) zal in het kader van die ingrepen moeten worden aangetoond dat geen overtreding plaatsvindt van de Flora- en Faunawet.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.3.2 Water

Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies. In de waterparagraaf worden de uitkomsten van het overleg opgenomen. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing zal overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsvinden. De resultaten van dit overleg zullen in deze paragraaf worden opgenomen. Deze waterparagraaf geeft allereerst een beschrijving van het beleid op het gebied van water op verschillende bestuursniveaus.

Europees beleid- Kaderrichtlijn Water

De waterkwaliteit legt een claim op het gebruik van de ruimte. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf december 2000 van kracht en heeft als doel te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden waarin op een duurzame manier met het gebruik van water wordt omgegaan. Uitvoering geven aan de verplichtingen van de Kaderrichtlijn is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden en geldt als een resultaatsverplichting. De wateren binnen de EU moeten in 2015 aan de in de KRW gestelde eisen voldoen.

Rijksbeleid- Nationaal Bestuursakkoord Water 2003

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Provinciaal beleid- Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid;
2. Zorgen voor mooi en schoon water;
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad. De rol van de gemeente hierbij ten aanzien van ruimtelijke plannen is proactief sturen op de waterthema's die zij van belang acht. Ook dicht de provincie hierbij een belangrijke rol toe aan de waterbeheerders in het kader van de watertoets bij lokale en regionale initiatieven.

Beleid Rijnland- Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities zijn voor de komende planperiode en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

In 2009 is een nieuwe Keur en Beleidsregels 2009 in werking getreden. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

1. Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
2. Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
3. Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website van Rijnland.

Overig beleid Hoogheemraadschap

Naast het Waterbeheerplan heeft het Hoogheemraadschap diverse beleidsregels en algemene regels om de waterbelangen te waarborgen. Een belangrijke beleidsregel betreft de beleidsregel voor compensatie in open water. Initiatieven met een toename van verharding tot 500 m² in stedelijk gebied hoeven niet in watercompensatie te voorzien. Bij een toename van verharding vanaf 500 m² dient 15% van de toename in

open water te worden gecompenseerd. Uiteraard dient ook aandacht te worden geschonken aan waterkeringen en beschermingszones. Ook voor dempingen heeft het Hoogheemraadschap een beleidsregel opgesteld.

Gemeentelijk beleid- Waterplan Lisse (i.s.m. Hoogheemraadschap Rijnland)

Het waterplan is geschreven om te anticiperen op de veiligheid tegen overstromingen, op het tegengaan van wateroverlast en extreme droogte en hoe water een plek kan krijgen in de inrichting van ons land. Het waterplan Lisse heeft als doel om het waterbeleid binnen de gemeente en tussen de waterpartners, gemeente en hoogheemraadschap, op elkaar af te stemmen. Het waterplan is opgebouwd rondom zeven thema's. Voor elk thema is in het waterplan een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de kansen en de knelpunten.

1. Veiligheid

Dit thema betreft de veiligheid tegen overstromingen.

2. Waterkwantiteit

Om overlast door hemelwater en grondwater zoveel mogelijk te voorkomen wordt het watersysteem in Lisse geoptimaliseerd door ruimte voor water te creëren. Hierbij is vasthouden – bergen – afvoeren het uitgangspunt. Voor het oppervlaktewatersysteem werken Lisse en Rijnland aan een verbeterde waterstructuur, onder meer door het invullen van de wateropgave (hoeveel waterberging is in het gebied nodig).

3. Waterkwaliteit en ecologie

Lisse en Rijnland streven ernaar om meer ruimte te geven aan watergebonden natuur in het bebouwde gebied.

4. Water in de ruimtelijke ordening

In Lisse is aandacht voor ruimte voor water bij ruimtelijke ontwikkelingen. Waterneutraal bouwen wordt bij nieuwbouwprojecten en herinrichtingen het uitgangspunt. Dit wil zeggen dat bij een toename van verhard oppervlak en/of een afname van het waterbergend vermogen, maatregelen genomen worden om de negatieve effecten op de waterhuishouding te voorkomen. De verbeterde waterstructuur, die in het waterplan is uitgewerkt, zal worden opgenomen in het bestemmingsplan voor Lisse, zodat op die manier ruimte voor water is bestemd en vastgelegd.

5. Afvalwaterketen

Lisse en Rijnland werken toe naar een optimale inzameling, transport en zuivering van afvalwater in Lisse.

6. Beheer en onderhoud

Om het onderhoud in Lisse te structureren zal een overdracht van het onderhoud van het stedelijk water plaatsvinden tussen Lisse en Rijnland.

7. Recreatie en beleving

Water in Lisse komt terug in de stad en draagt bij aan de kwaliteit van de omgeving.

8. Communicatie

Naast deze zeven thema's is communicatie als aandachtspunt in het waterplan en het uitvoeringsprogramma meegenomen.

In het bestemmingsplan worden de aanwezige substantiële waterpartijen overeenkomstig bestemd. Maatregelen op het gebied van waterkwaliteit- en waterkwantiteit, zoals het aanleggen van verbeterde rioleringsystemen, duikers, etc. zijn mogelijk binnen de openbare bestemmingen (Groen, Verkeer, Water).

Beheer en veiligheid

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is primair verantwoordelijk voor het waterbeheer in het plangebied en draagt zorg voor duurzame veiligheid tegen en met het water en voor blijvend genoeg water van goede kwaliteit op de juiste plaats. Naast planologische bescherming van de bestaande waterlopen en hoofdwatgangen met een beschermde zone gelden ook de voorschriften uit de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Waterstructuur

Het watersysteem van Lisse is deels onderdeel van de boezem van Rijnland en bestaat verder uit diverse polders. De oude strandwallen liggen boven boezemniveau en kunnen vrij afwateren. De polders liggen onder boezemniveau en zijn voor de waterhuishouding afhankelijk van bemaling. Voor een goed beheersbare waterhuishouding, noodzakelijk voor de bloembollenteelt en de waterhuishouding in de polders is een structuur van sloten en hoofdwatgangen aangelegd. Bij de ontwikkeling van het stedelijk gebied is dit patroon van watgangen grotendeels verdwenen. Het peilgebied van het centrum watert af op de Ringvaart.

Wateroverlast

In Lisse is af en toe sprake van grondwateroverlast. In juli/augustus 2006 is onder een groot deel van de inwoners van Lisse een enquête gehouden over grondwateroverlast. Daarnaast is in de winter 2006/2007 als onderdeel van het waterplan een grondwateronderzoek uitgevoerd in Lisse. Uit de enquête en uit het grondwateronderzoek volgt dat in het stedelijk gebied grondwateroverlast optreedt in een klein deel van het centrum. De overlast wordt ervaren onder woningen, in kelders en kruipruimtes. Daarnaast is wisselend melding gemaakt van overlast in tuin en woning. Bij ongeveer de helft van de gevallen is er sprake van continue overlast of overlast gedurende de wintermaanden. Een derde heeft de overlast na langdurige regen.

De grondwateroverlast wordt met name veroorzaakt door de bodemopbouw en de sterke beïnvloeding van het grondwater door neerslag. De gebieden die te maken hebben met grondwateroverlast liggen op een relatief dunne zandlaag gevolgd door een klei- of veenlaag, waardoor de afvoer van regenwater onvoldoende plaats kan vinden. Daar komt bij dat het geohydrologische systeem gedomineerd wordt door neerslag. De fluctuatie van het grondwater wordt met name veroorzaakt door neerslag en in mindere mate door het grond- en oppervlaktewater. In het buitengebied wordt het grondwaterpeil ten behoeve van de bloembollenteelt sterk gereguleerd. Een fijnmazig slotenstelsel brengt/houdt de grondwaterstand op het gewenste peil.

In de Julianastraat wordt bij een woning wateroverlast ervaren vanuit de sloot tussen de Prinsessenstraat en de Julianastraat. Deze woning ligt relatief laag ten opzichte van de overige woningen. Het profiel en de beschoeiing van deze sloot is onlangs verbeterd. Hierdoor is de algehele situatie beter geworden maar de wateroverlast voor deze specifieke woning is niet opgelost. De grondwaterproblemen in Lisse worden zoveel mogelijk via openbare voorzieningen aangepakt. Voor de problemen die niet op deze manier opgelost kunnen worden, wordt gezocht naar andere oplossingen. Aangezien de grondwateroverlast met name wordt veroorzaakt door de geringe dikte van de zandlaag op de klei- en veenlaag, zijn de mogelijkheden van oplossingen op

wijkniveau echter zeer beperkt. Oplossingen op perceelsniveau zoals het treffen van bouwkundige voorzieningen of het aanleggen van drainage door eigenaren vormen de meest kansrijke oplossingsrichtingen voor de grondwateroverlast.

Waterkwaliteit

Uit een monitoring in de gemeente volgen de volgende algemene knelpunten op het gebied van waterkwaliteit:

- lage zuurstofgehalten, eutrofiëring (stikstof en fosfaat), hoge koperconcentraties en hoge bestrijdingsmiddelenconcentraties. Uitloogbare materialen, onkruidbestrijdingsmiddelen en gladheidsbestrijdingsmiddelen hebben;
- een negatief effect op de waterkwaliteit. De gemeente heeft geen beleid voor deze emissies. Op de toepassing van uitloogbare materialen heeft de gemeente weinig grip, zelfs indien gekozen wordt voor de invoering van Duurzaam Bouwen. Dit doordat Duurzaam Bouwen niet wettelijk is af te dwingen maar geregeld moet worden via exploitatieovereenkomsten. Lisse en Rijnland werken aan een verbeterde waterstructuur. Door deze verbeterde waterstructuur worden lokale waterkwaliteitsknelpunten door te weinig doorstroming of gebrek aan verbindingen aangepakt.

Waterkeringen

Om functioneren van de keringen te waarborgen heeft Rijnland voor alle keringen veiligheidszones vastgelegd in de legger op de waterkeringen van Rijnland. Binnen deze zones gelden restricties voor bouw- en graafwerkzaamheden. In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. De sloten in en rondom het plangebied zijn aangemerkt als secundair boezemwater dat behoort tot het lokale stelsel van watergangen. De watergangen rond het plangebied zijn met elkaar verbonden. Het hemelwater dat in het plangebied neerkomt op het niet verharde oppervlak wordt opgenomen in de bodem door middel van infiltratie.

Riolering

Het rioleringsstelsel van het centrum bestaat uit een gemengd vrijval systeem. Via afzonderlijke transportriolen voert het gebied af naar twee ontvangstkelders van het influentgemaal van de afvalwaterzuiveringsinstallatie in de Poelpolder. Er treden geen wijzigingen op in de rioleringsstelsel.

Water in relatie tot ontwikkelingen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt, moeten maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten (grotere aan- en afvoer van water) te voorkomen. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt in het plangebied. Indien een initiatiefnemer meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wil aanleggen, dient de initiatiefnemer minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (de zogenaamde 15% regel). Tevens dienen gedempte watergangen 1 op 1 te worden gecompenseerd. Het bebouwd oppervlak neemt door dit bestemmingsplan niet toe. Er zal daardoor geen compensatie moeten worden gerealiseerd. Wel worden nieuwe watergangen aangelegd die met elkaar en met de watergangen in de omgeving verbonden worden.

Er is een afkoppelplan voor het optimaliseren van de afkoppelkansen waarbij wordt meegelift met infrastructurele projecten. Het streven is om aan de afkoppeldoelstellingen van Rijnland te voldoen. Bij nieuwbouwwontwikkeling wordt hemelwater niet aangekoppeld op de riolering en geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar oppervlaktewater. Lisse en Rijnland stimuleren particulieren actief om hun eigen verhard oppervlak ook af te koppelen.

Overleg Hoogheemraadschap van Rijnland

Het bestemmingsplan incl. waterparagraaf zijn ter toetsing voorgelegd aan het Hoogheemraadschap in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg. De resultaten zijn verwerkt in dit bestemmingsplan (zie meer in detail de Nota Inspraak en Overleg).

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.3.3 Archeologie

Wettelijk kader

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag van Malta in 1998 goedgekeurd. Het verdrag ziet toe op de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Inmiddels is de Wet op de archeologische monumentzorg van kracht (zie hierna). Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag, en de nieuwe wet, is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem ("in situ") bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld.

Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend ("de-veroorzaker-betaalt").

Van de aanvrager van een aanlegvergunning, een reguliere bouwvergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening wordt verlangd dat hij/zij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld en waarin duidelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van de geplande bodemingreep zullen zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief. Dit advies dient te worden opgesteld door een gecertificeerd archeologisch bureau. Dat bureau dient zich te conformeren aan de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA). De aanvrager mag daarvoor zelf een keuze maken uit de erkende marktpartijen.

Conform het veroorzakerprincipe zijn de kosten voor de bodemverstoorder c.q. aanvrager van vergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening. In zijn algemeenheid geldt dat het bevoegd gezag bepaalt of met het rapport voldoende informatie is verzameld om een afgewogen oordeel te nemen over het vervolgtraject. Dit oordeel kan zijn dat geen verder onderzoek nodig is (vergunning kan worden

verleend), behoud van archeologische waarde in situ (geen vergunning of aanpassing van het bouwplan) of verder onderzoek middels proefsleuven/boringen en/of opgraving.

Gemeentelijk beleid

In aansluiting op het rijks- en provinciaal beleid besteedt de gemeente specifieke aandacht aan vroegtijdige inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocessen. Uitgangspunt hierbij is een kwalitatief adequaat beheer van het cultureel erfgoed met aandacht voor een efficiënte voortgang van bouwprocessen en kostenbeheersing. Tegen deze achtergrond heeft Lisse met Hillegom en Noordwijkerhout een Nota Archeologie opgesteld. In de Nota worden onder meer verschillende historische kaartbeelden met elkaar vergeleken.

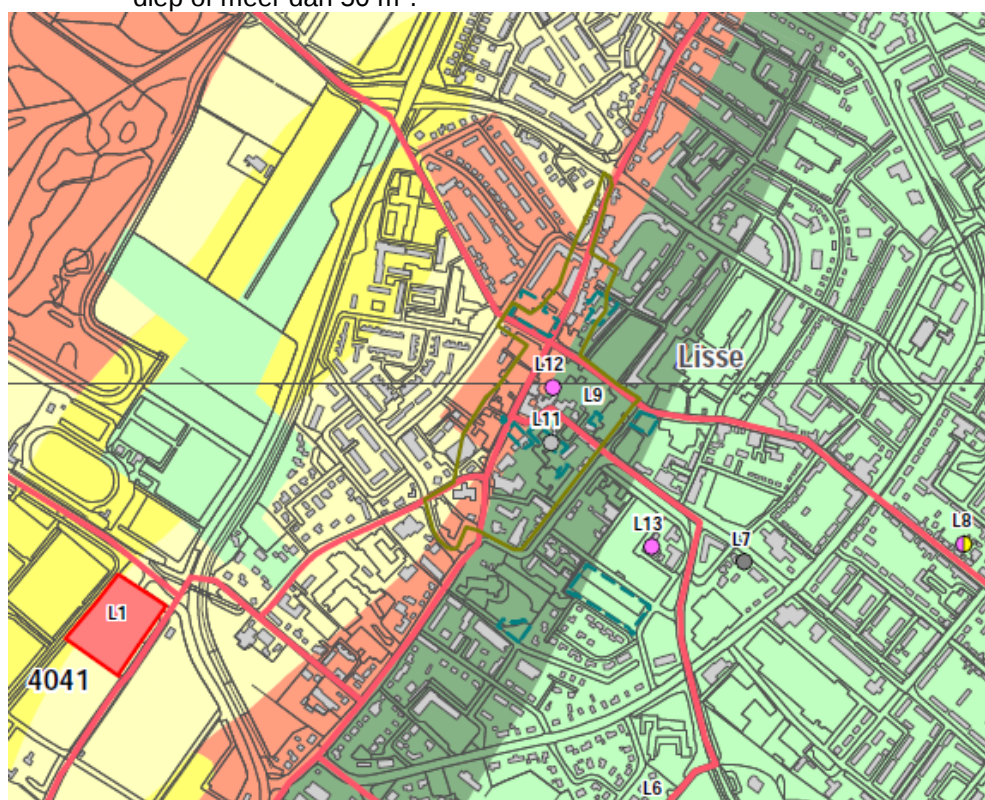
Deze inventarisatie is bedoeld als een verfijning van het verwachtingsbeeld van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) van de provincie Zuid-Holland, en de landelijke Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) waarin de stedelijke gebieden niet gekarteerd zijn. De nota resulteert in een archeologische beleidskaart waarin per gebied de *archeologische verwachting* wordt weergegeven. Dat is iets anders dan een archeologische waarde. Deze kan immers pas worden vastgesteld wanneer grondroerende werkzaamheden daadwerkelijk plaatsvinden. Om die reden wordt in het bestemmingsplan in de gebieden met een archeologische verwachting de regel gekoppeld dat bij omgevingsvergunning voor bouw- en aanlegwerkzaamheden de eis gekoppeld kan worden dat het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport noodzakelijk is (artikel 40 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg). Aan de vergunningen kunnen voorschriften gekoppeld zijn. In veel gevallen zal dit in Lisse het geval zijn. In welk geval welke voorschriften gelden en wanneer onderzoek gedaan moet worden, kan bepaald worden door middel van de gemeentelijke beleidskaart.

Situatie in Lisse

Lisse heeft geen uitgebreide en lange archeologische traditie. Zeker in de 20^e eeuw is er weinig rekening gehouden met eventuele archeologische waarden. De strandwallen zijn voor een groot deel afgegraven en/of omgezet. Er is veen gewonnen, er zijn weteringen gegraven en er werden nieuwbouwwijken gebouwd zonder dat hier structureel en systematisch archeologisch onderzoek aan vooraf ging. De langzaam toenemende bewustwording van het (niet meer om te draaien) verlies van het cultureel erfgoed heeft in Nederland, en daarbuiten, geleid tot de opstelling en ondertekening van het Verdrag van Malta in 1992. Het archeologisch potentieel ('wat valt er nog te ontdekken?') van Lisse moet hoger ingeschat worden dan de grootschalige verstoringen doen vermoeden. Delen van de strandwal zijn nog intact: bij het Keukenhofbos, het Reigersbos, langs de flanken van de strandwal en onder de historische dorpskern. Bovendien kunnen in de strandvlakte, onder het veen, op kleine duinen en strandwallekes nog bewoningsresten uit de Prehistorie aanwezig zijn. De kern van Lisse staat voorts op de CHS, regio Duin- en Bollenstreek, aangegeven als een zone met een 'zeer grote kans op archeologische sporen, stads- of dorpskern', met name op middeleeuwse en post-middeleeuwse sporen. Diverse vondsten ondersteunen dit. De kern van Lisse is bovendien een zone waar de strandwal niet is afgegraven. Hoewel de ondergrond deels verstoord is door de latere bebouwing kunnen sporen van bewoning uit de Prehistorie juist onder het

dorpscentrum goed bewaard zijn gebleven. De gaafheid van het landschap is hier groter dan in de omliggende zanderijen.

Op navolgende afbeelding is de archeologische verwachting voor het centrum van Lisse te zien. Het westelijk deel van het centrum bestaat uit al dan niet afgegraven strandwal; het oostelijk deel uit ingesloten strandvlakte al dan niet met overgang naar strandwal. Voor de laatste soort geldt een wat soepeler regime dan eerstgenoemde in verband met de historische nederzettingenpatronen die op strandvlaktes meer uitgestrekt, sporadischer en grofmaziger waren dan op strandwallen. Daarom geldt voor ingrepen op de strandwallen tot 30 cm of tot 100 m² een vrijstelling van archeologisch onderzoek; voor de strandvlaktes wordt dat tot 30 cm diep of tot 500 m². Voor de afgegraven strandvlaktes geldt een vrijstelling tot 100 cm of tot 500 m². Het historisch centrum (groen omkaderd) vormt een bijzonder attentiegebied. Hier geldt derhalve een streng regime, met een restrictie op werkzaamheden vanaf 30 cm diep of meer dan 50 m².



geomorfologische eenheid

- strandwal, al dan niet met duinen
- deels afgegraven strandwal (kalkloze top)
- deels afgegraven strandwal (kalkrijke top)
- ingesloten strandvlakte, afgedekt met kwelderafzettingen, Hollandveen en verstoven duinzand
- ingesloten strandvlakte, mogelijk overgang naar strandwal
- ingesloten strandvlakte, mogelijk duin- en strandwalresten
- omgespoten gronden of vlakte van getijafzettingen

Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied (AWV)

- gebieden met een hoge archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 3)
- gebieden met een middelmatige archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 4)
- gebieden met een middelmatige archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 5)
- gebieden met een lage archeologische verwachting van het Neolithicum t/m de Midden IJzertijd en een middelmatige verwachting vanaf de Late IJzertijd (AWV 6)
- gebieden met een lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 7)
- gebieden met een lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 8)
- gebieden met een lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 9)

Uitsnede archeologische verwachtingkaart

Anders geformuleerd dient bij werkzaamheden die dieper gaan dan een bepaalde diepte of een grotere oppervlakte beslaan, archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie

In Lisse zijn kortom drie gebieden aanwezig met een middelmatige/hoge verwachting op archeologische vondsten waarvoor een beschermend regime nodig is. Dit is gebeurd door een dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 1, 2, 3 en 4 toe te kennen. Op het moment dat grondroerende werkzaamheden gaan plaatsvinden waarvoor vergunning nodig is, wordt via de bij deze bestemming behorende regels dat bij vergunningsaanvraag nader archeologisch onderzoek nodig is of kan zijn. Het onderscheid tussen de vier bestemmingen is de voornoemde vrijstellingsnorm: indien de werkzaamheden daar in diepte of omvang onder blijven, geldt er geen onderzoeksplicht. Gelet op bovenstaande, is voldoende rekening gehouden met het aspect archeologie.

4.3.4 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is het Rijksbeleid Modernisering Monumentenzorg ("Momo") in werking getreden. Onderdeel van dit beleid vormt de aanpassing van diverse wet- en regelgeving, zoals het Bro, Besluit Omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz). De nieuwe wet- en regelgeving is ook ingegaan per 1 januari 2012. Eén van de aspecten is dat met het aspect cultuurhistorie verplicht rekening gehouden moet worden in bestemmingsplannen.

In het plangebied is een aantal gemeentelijke- en Rijksmonumenten aanwezig. Monumenten worden niet op de verbeelding aangeduid, omdat in de planregels geen aanvullende regeling noodzakelijk is: Rijks- en gemeentelijke monumenten genieten reeds bescherming op basis van de Monumentenwet. Wel is een lijst met Rijks- en gemeentelijke monumenten toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

In het plangebied zijn verder cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. De waarde is gelegen in de bouwkundig cultuurhistorische waarde van het object zelf maar ook in de samenhang tussen de panden. Het gaat met name om het ensemble langs de Kanaalstraat, Heereweg, 't Vierkant, Schoolstraat en Raadhuisplein/Bondstraat.

Het beleid met betrekking tot de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of ensembles is behoud van het bestaande cultuurhistorische en/of architectonische beeld inclusief behoud van de bestaande maatvoering van het pand of, indien er geen afbreuk van de bestaande cultuurhistorische waarde plaatsvindt, versterking en/of herstel van het oorspronkelijke straat- en gevelbeeld en de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur.

Samengevat zijn enkele aspecten bepalend voor het straat- en gevelbeeld:

- a Bouwmassa: hetgeen zich uit in goot- en bouwhoogtes en kapvormen;
- b Structuur: hetgeen zich uit in parcellering en voorgevelrooilijnen;
- c Detaillering en materiaalgebruik (soort baksteen, dakkapellen, versieringen etc.);
- d Waardevolle groenelementen (zoals laanbeplanting).

In dit bestemmingsplan zijn daartoe:

- a De huidige goothoogtes vastgelegd waarbij ook is gekeken naar vigerende rechten; ook dienen de woningen verplicht te worden voorzien van een kap;
- b De afzonderlijke vrijstaande woningen en twee- onder- een kappers zijn binnen een afzonderlijk bouwvlak gebracht, waarmee de situering en parcellering vastligt (het gaat hier niet alleen om voorgevelrooilijn en de afwisseling tussen individuele gebouwen, maar bijvoorbeeld ook onderscheid tussen hoofdgebouw en erf);
- c Detaillering en materiaalgebruik zijn welstandelijke toetsingscriteria (dit geldt niet voor welstandsvrije gebieden) en –voor monumenten- kunnen via een welstandsnota worden vastgelegd en afgedwongen;
- d Waardevolle groenelementen zijn binnen de bestemming Groen gebracht en op die manier beschermd; voor monumentale bomen heeft Lisse een register opgesteld; op basis van de kapverordening geldt voor deze bomen een instandhoudingsdoelstelling.

Conclusie

De aanwezige cultuurhistorische waarden worden door de gekozen plansystematiek voldoende beschermd. Het bestemmingsplan is gelet hierop haalbaar wat betreft het aspect cultuurhistorie.

4.3.5 Verkeer en parkeren

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Ondergeschikt groen is opgenomen binnen de bestemming “Verkeer”. Hiermee is het plan flexibel en is het daarmee geen belemmering bij herstructurering van wegvakken of het aanleggen van extra parkeerplaatsen mocht daar behoefte aan bestaan. Laden en lossen is mogelijk binnen het plangebied en dient plaats te vinden volgens de APV en de in de vergunning opgenomen voorwaarden.

Conclusie

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren. In het kader van een goede leefbaarheid geldt dat hinder in de omgeving zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Zoals is weergegeven, maakt dit bestemmingsplan geen grootschalige bouw- en gebruiksentwikkelingen mogelijk.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planonderdelen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
- via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel hebben. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- a Inleidende regels. Het hoofdstuk “inleidende regels bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waarnodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen.
Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/- bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.
- b Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een

aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd '*bouwwerken, geen gebouwen zijnde*', en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw¹ zijn. Te denken valt aan erfscheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

- c Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.
- d Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook een algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zullen in beginsel de volgende hoofdbestemmingen gehanteerd worden: Bedrijf, Cultuur en Ontspanning, Detailhandel, Gemengd, Groen, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Tuin, Verkeer, Water en Wonen. Daarnaast zijn er dubbelbestemmingen ter een specifieke waarde beschermd dient te worden, zoals bijvoorbeeld Waarde- Archeologische verwachting. Tot slot zullen in sommige gevallen aanduidingen nodig zijn als de perceelsspecifieke situatie afwijkt van de generieke regeling maar toch positief bestemd dient te worden. Hieronder volgt eerst de algemene systematiek en daarna per hoofdbestemming de uitgangspunten.

5.2.1 Algemeen

Hoofdbebouwing

De bestaande hoofdbebouwing² wordt vastgelegd door hiervoor een bouwvlak op te nemen op de verbeelding. In gevallen waar strokenbouw aanwezig, betreft het een bouwstrook. Uitbreiding van de hoofdgebouwen / hoofdmassa, is gezien de ligging

¹ elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt

² Hoofdgebouw: Een gebouw dat door zijn aard, functie, constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een perceel kan worden aangemerkt.

van de percelen uit milieutechnisch, ruimtelijk en cultuurhistorisch oogpunt niet mogelijk buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Deze conserverende wijze van bestemmen hangt ook samen met de beoogde doelstelling, namelijk actualisatie van het geldend bestemmingsplan.

Daarentegen geldt wel dat, indien een deel van het perceel (het achtererf) de bestemming "(x), geen bouwvlak" heeft gekregen, op basis van de in dit bestemmingsplan opgenomen erfbouwingsregeling bij, aan of vrijstaande bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd. De erfbouwingsregeling verschilt per bestemming (zie onder).

Op de verbeelding wordt tevens de goothoogte aangeduid, die in beginsel de goothoogte uit het vigerend plan is die weer is afgestemd op de toenmalig aanwezige (feitelijke) goothoogte. Daar waar legaal een hogere goothoogte aanwezig is, wordt deze aangeduid. In enkele gevallen is een lagere goothoogte aanwezig dan het vigerend plan toelaat. Voor sommige van deze situaties is het vanuit de wens het karakteristieke beeld te behouden, gewenst de feitelijke goothoogte vast te leggen. In het vigerend plan is geen maximale bouwhoogte opgenomen, dat is in dit plan ook niet gedaan. Aanvullend geldt de bouwverordening, die regels stelt om de (maximale) hoogte te bepalen. Dit kan leiden tot stedenbouwkundig ongewenste situaties waarbij d.m.v. 'schijnkappen' of zeer grote kappen een behoorlijke massa gerealiseerd kan worden. Geregeld is dat gebouwen verplicht met een kap dienen te worden afgedekt.

Voorgevelrooilijn

In sommige gevallen kan discussie ontstaan over welke gevel als voorgevel aangemerkt moet worden. Het probleem doet zich met name voor bij hoekpercelen; hier zijn soms twee min of meer gelijkwaardige gevels aanwezig. Daar waar het bestemmingsplan niets regels valt men terug op de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening. Het bepalen van de voorgevel is van belang omdat realiseren van aan- en uitbouwen in de regels afhankelijk gesteld wordt van de positie van de voorgevelrooilijn. In het centrum van Lisse is echter de voorgevel (de belangrijkste gevel van de woning) altijd duidelijk te onderscheiden.

Erfbebouwing

De erfbouwingsregeling geldt in beginsel voor woningen en ziet toe op alle voorkomende erfbouw, zoals aan- en uitbouwen, schuurtjes, garages en erfscheidingen. De regeling wordt gebaseerd op het recente bestemmingsplan "Lisse Dorp 2010". Onder anderen houdt dit in dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m² mag bedragen. Ook worden regels gesteld ten aanzien van de maximale bouwhoogtes. Voor de bestemming Gemengd geldt een andere erfbouwingsregeling die meer toegesneden is op het gebruik behorend bij de hoofdfunctie (zie onder Gemengd). Voor de overige bestemmingen geldt dat in principe geen erfbouw is toegestaan.

Dakterrassen

Het is in beginsel niet gewenst dat op gebouwen dakterrassen gerealiseerd worden, zulks in verband met privacy, overlast, en dergelijke in relatie tot de grote bebouwingsdichtheid van het centrum. Onder omstandigheden kan het toch gewenst zijn een dakterras toe te staan ten dienste van de woonfunctie. Hiertoe is een

binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen, zodat per geval maatwerk geleverd kan worden.

Gebruik

Het gebruik van de bestemmingen wordt in de regels per bestemming geregeld. Daarnaast zullen in algemene zin bepaalde ongewenste vormen van gebruik expliciet worden uitgesloten. Dit 'gebruiksverbod' geldt dus voor het hele plangebied. Te denken valt aan seksinrichtingen, grote lawaaimakers, etc. Dakterrassen mogen niet worden gebruikt ten dienste of ten behoeve van functies anders dan wonen (zoals horeca).

5.2.2 Bedrijf

In het plangebied komt op beperkte schaal nog een aantal bedrijven voor. Onder bedrijven wordt verstaan die inrichtingen die vallen onder milieucategorie I en II van een (opgeschoonde) Staat van Inrichtingen welke bij het bestemmingsplan zal worden gevoegd. De milieucategorieën I en II zijn de laagste categorieën hetgeen inhoudt dat het om bedrijfsactiviteiten gaat die een beperkte overlast genereren naar de omgeving. De lijst is opgesteld aan de hand van de standaard van de VNG en opgeschoond waarbij de definitie van een bedrijf (een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen) leidraad is.

Tevens is bekeken of de aanwezige bedrijvigheid binnen de Lijst zijn opgenomen. Hierdoor wordt bereikt dat de gevestigde bedrijven aanwezig mogen zijn en hun bedrijf in milieucategorie A en B1 mogen voortzetten. Het type bedrijvigheid wat men ontplooit wordt vrijgelaten: de ondernemer heeft daar zelf keuze in, zolang de activiteiten maar binnen milieucategorie I en II blijven. Ook is het zo dat wanneer een bedrijf vertrekt, een ander bedrijf, opgenomen in de categorieën A of B1 van de Staat van Inrichtingen dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën A of B1, zich op deze locatie kan vestigen. Hiermee ontstaat een flexibel regime en daarmee een aangenaam vestigingsklimaat zonder dat daarmee de omliggende gevoelige woonfuncties in het gedrang komen. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de zogenaamde "grote lawaaimakers" niet zijn toegestaan. Dit betreft inrichtingen zoals bepaald in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit (Staatsblad '93, nr 50).

In een aantal gevallen komt in de huidige situatie een bedrijf voor in een hogere milieucategorie. Deze bedrijven zijn hier ontstaan vanuit een historisch gegroeide situatie. Hoewel deze bedrijven een grotere milieu- overlast voor de omgeving impliceert, is het zo dat de aanwezige bedrijven ter plaatse kunnen functioneren, daar zij beschikken over een milieuvergunning. In deze milieuvergunning heeft de gemeente reeds (bouwkundige en-/ of technische) randvoorwaarden en voorschriften gesteld waarmee het gebruik ter plaatse ingepast is en afgestemd op de omgeving. Daarnaast heeft de gemeente geen beleid deze bedrijven uit te plaatsen, noch is daar concrete aanleiding toe. De bedrijven in een hogere milieucategorie worden daarom aangeduid met de aanduiding B2, zodat ze positief bestemd zijn. Dit houdt in dat deze bedrijven naast de mogelijkheid een bedrijf te houden in milieucategorie A en B1, ook het huidige bedrijfstype in de hogere milieucategorie mogen ontplooiën (B2).

5.2.3 Cultuur en Ontspanning

Deze bestemming is toegekend aan de enige aanwezige speeltuin in het plangebied alsmede het museum aan de Grachtweg. Door middel van een aanduiding is het huidige gebruik van het museum verder geregeld.

5.2.4 Detailhandel

Supermarkt Digros is een pand waar de overwegingen t.a.v. de bestemming Gemengd (zie navolgende paragraaf) niet van toepassing zijn. Het betreft hier een solitair gelegen pand waarbij het gebruik in direct verband staat met de omvang en situering van het gebouw. Om deze reden is de bestemming Detailhandel toegekend. Deze bestemming is ook toegekend aan de galerie aan de Oranjelaan 124, aangezien dit pand buiten het kernwinkelgebied ligt.

5.2.5 Gemengd

Deze bestemming is nieuw t.o.v. het vigerend bestemmingsplan en wordt opgenomen voor het winkelgebied de Kanaalstraat en aanvoerstraten, oftewel het kernwinkelgebied (zie hoofdstuk 3). In het vigerend plan geldt hoofdzakelijk de bestemming Detailhandel. Andere functies, zoals lichte horeca of dienstverlening worden door de ruime begripsomschrijving tevens mogelijk geacht binnen de bestemming Gemengd. Het is gewenst de uitwisselbaarheid van de genoemde functies mogelijk te maken aangezien de ruimtelijke uitstraling van deze functies gelijkwaardig is. De verschillende functies zijn passend in een centrum en komen in de praktijk ook op meerdere plaatsen voor. De bestemming "Gemengd" wordt daarom zodanig geformuleerd dat deze functies zonder meer zijn toegestaan. Ook Bed & Breakfast kan onder bepaalde voorwaarden worden toegestaan (wel wordt het maximaal aantal bedden gelimiteerd i.v.m. parkeerdruk).

Hiermee ontstaat een flexibel regime en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Om de levendigheid in stand te houden wordt de woonfunctie op de plint niet toegestaan, maar pas vanaf de 2^e bouwlaag (behoudens daar waar momenteel legaal aanwezig op de plint). In het kerngebied Kanaalstraat / Heereweg en de aanlooproute vanaf de Oranjelaan / Vierkant / Westerdreef / Blokhuis wordt detailhandel of lichte horeca ook op de 2^e bouwlaag toegestaan. Het komt nl. voor dat winkels opslag hebben op de 2^e bouwlaag (in verband met ruimtegebrek op de plint) of dat sprake is van een kleine horecagelegenheid op de 2^e bouwlaag. Tegen deze ontwikkeling bestaan geen ruimtelijke bezwaren.

Winkels, dienstverlening, horeca e.d. buiten het centrum: op enkele plaatsen is ook buiten het centrum en de aanvoerstraten een winkel, dienstverlenende of horecafunctie gevestigd. Het algemene vestigingsbeleid voor het centrum dat gericht is op flexibiliteit waarmee de vitaliteit van het centrum gestimuleerd wordt, is hier niet op van toepassing; bovendien zijn dergelijke panden gevestigd in een wat rustiger gebied waar het niet voor de hand ligt zonder meer een breed scala aan functies toe te staan. Juist door te concentreren op het kerngebied kan bovendien de vitaliteit van het centrum als geheel toenemen / behouden blijven. De huidige functie mag uiteraard wel blijven bestaan. Aan de panden is de bestemming Wonen toegekend met in voorkomend geval de nadere aanduiding detailhandel, horeca of dienstverlening die dan op de begane gronde aanwezig mag zijn.

Erfbebouwing bij Gemengd

Volgens het vigerend plan mag bij de bestemming Detailhandel het achtererf voor maximaal 40m² bebouwd worden met erfbebouwing tot een maximaal percentage van 70%. De praktijk leert dat een groot deel van de achtererven al volledig of nagenoeg volledig is bebouwd. Het is een begrijpelijke ontwikkeling omdat winkeliers in het centrum van Lisse beperkte ruimte hebben maar toch goederen moeten kunnen opslaan, kantoorruimte nodig hebben e.d.. Vaak zijn deze erven wel zonder vergunning 'volgebouwd'. Deze erfbebouwing is niet zichtbaar vanaf de openbare weg en heeft in die zin dus geen ruimtelijk impact. Echter, er kan wel een nadelige invloed zijn op belendende percelen, denk aan privacy of schaduwwerking.

Om deze tegengestelde belangen goed te kunnen afwegen wordt daarom uitgegaan van een generiek erfbebouwingsrecht van conform het bestemmingsplan "Lisse Dorp 2010" en wordt via binnenplanse afwijking mogelijk het erf volledig te bebouwen onder bepaalde voorwaarden. Eén van die voorwaarden zal zijn dat de belangen van derden (buren) niet onevenredig mogen worden aangetast en dat het niet mag leiden tot een onevenredige parkeeroverlast. Onevenredige aantasting kan zijn dat derden geconfronteerd worden met een grote mate van aantasting van privacy (inkijk in de woning) of een grote mate van extra schaduwwerking in de achtertuin als gevolg van de nieuwbouw.

5.2.6 Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor het structurerend openbaar groen binnen het plangebied. Bij de bepaling van het structurerend groen is uitgegaan van de groenbeleidsplan (zie hoofdstuk 3). In het plangebied zijn kleine ondergeschikte groenstrookjes veelal onder de bestemming Verkeer gebracht. Deze keuze biedt de mogelijkheid gedurende de planperiode van tien jaar snippergroen te gebruiken voor verkeer en parkeren om hiermee mogelijke knelpunten in de openbare ruimte op te lossen. Ook plantvakken van bomen vallen veelal in de verkeersbestemming. Het bouwen van ondergrondse parkeergarages is in de bestemming Groen niet toegestaan.

Uitgiftebeleid van openbaar groen ten behoeve van tuin

Op enkele plaatsen in Lisse heeft de gemeente het openbaar groen verhuurd als tuin. Ander snippergroen leent zich wellicht in de toekomst voor verhuur als tuin. Dit is natuurlijk ook deels vraaggestuurd: de gemeente maakt een overweging wanneer een initiatief zich voordoet. Het huidige gebruik van de gronden als tuin kan in strijd zijn met het bestemmingsplan Centrum 1986 indien daar nog een Groenbestemming voor is opgenomen. Het gebruik is wel in overeenstemming met het gebruik dat als zodanig is opgenomen in de huurovereenkomst. Deze tegenstrijdigheid levert problemen op met de actualisatie van het bestemmingsplan. Formeel gezien moet, wanneer er een planologisch strijdige situatie is (waarvan hier sprake van is) en er niet gehandhaafd gaat worden, het betreffende gebruik als tuin positief bestemd worden.

Door het positief bestemmen tot tuin wordt de 'tijdelijke situatie' zoals deze nu bestaat definitief. Daarmee is ook de vraag aan de orde of dit definitieve karakter wenselijk is. Om hier antwoord op te krijgen is de keuze dat het huidige uitgiftebeleid wordt voortgezet. Dit betekent dat de mogelijkheid om groen te verhuren als tuin blijft bestaan. De gronden die nu zijn verhuurd als tuin zullen de bestemming tuin (of wonen) moeten krijgen. Voor de delen van het openbare groen (die ook binnen de

stemming Verkeer kunnen vallen) geldt dat ze niet zonder meer op basis van het bestemmingsplan verhuurd mogen worden als tuin, er is een wijzigingsbevoegdheid nodig.

5.2.7 Horeca

Horeca in het centrum is, tezamen met detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, etc. één van de functies die maakt dat een gebied getypeerd kan worden als “een centrum”. Horeca is er echter in vele soorten en maten. Het kan gaan om het bedrijfsmatig verstrekken van kleine eetwaren, snacks en/of ter plaatse opgewarmde etenswaren al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank. Te denken valt aan cafetaria's, snackbars, shoarmazaken, thee- en koffiehuisen, lunchrooms, broodjeszaken en ijssalons. In sommige gevallen is horeca aanwezig die ondersteunend aan de hoofdbestemming. Dit verschijnsel is in de afgelopen jaren enorm toegenomen. Van ondersteunende horeca is sprake wanneer men in een zaak die geen (planologische) hoofdbestemming Horeca heeft (maar bijvoorbeeld Gemengd of Maatschappelijk), iets kan consumeren en men daarvoor moet betalen. Deze horeca valt te typeren als ‘lichte horeca’.

Daarnaast zijn er de wat grotere (middelzware) horeca-inrichtingen: horeca-inrichtingen voor het zowel bedrijfsmatig verstrekken van zowel ter plaatse bereide maaltijden als alcoholhoudende of -vrije drank al dan niet in combinatie met etenswaren (restaurants, eetcafés, café-restaurants, grand-cafés).

In het onderliggend bestemmingsplan Centrum 1986 is –in beginsel- alleen aan de laatste categorieën een horecabestemming toebedeeld. Dat levert een wat star regime op, waarbij de gedachte is dat kennelijk alleen bestaande horeca aanwezig mag zijn. Net als bij de in het bestemmingsplan Centrum 1986 opgenomen detailhandel en dienstverlening (die nu vervat worden in de bestemming Gemengd) doet de vraag zich voor in hoeverre dit een gewenste situatie is. Zoals aangegeven, horeca is er in vele soorten en maten met flinke verschillen in ruimtelijke consequenties. Een klein theehuisje heeft bijvoorbeeld een andere verkeersaantrekkende werking dan een bardancing, om over (geluid)overlast nog maar te zwijgen. Hetzelfde theehuisje kan zelfs bijdragen aan de levendigheid en vestigingsklimaat van een drukke, gezellige winkelstraat (als de Kanaalstraat), terwijl de bardancing wellicht een tegengesteld effect sorteert.

Er wordt daarom voor gekozen een onderscheid te maken in de horecacategorieën. Van de lichte categorieën kan gesteld worden dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn deze toe te staan in het kern centrumgebied (zie “Gemengd”), sterker nog het voorkomen van lichte horeca draagt bij aan de levendigheid en prettig vestigingsklimaat. De meer solitair gelegen, omvangrijke huidige horecapanden die als middelzwaar zijn te typeren worden apart bestemd. Voor deze panden geldt dat er zowel lichte als middelzware horeca is toegestaan. Het is niet gewenst overal middelzware horeca toe te staan in verband met de potentiële overlast die er van uitgaat. De derde categorie, zware horeca, komt niet voor in het plangebied.

Zoals uit hoofdstuk 3 valt op te maken geldt voor het deelgebied 't Vierkant dat hier een wens ligt tot ontwikkeling van een horeca- /evenementenplein. Deze wens is momenteel niet concreet genoeg om op te nemen in het bestemmingsplan, maar wel voorzienbaar is dat binnen de komende planperiode (10 jaar) een geleidelijke

aanvang genomen gaat worden. Om deze reden wordt een wijzigingszone opgenomen waarbij het mogelijk is onder voorwaarden na wijziging een horecavestiging in categorie I(licht) of II(middelzwaar) te beginnen. Evenementen³ worden bij recht toegestaan (onder meer tijdelijk podia kunnen worden gerealiseerd). De gemeente kan via de APV voldoende sturen op aantal, veiligheid, benodigde voorzieningen en duur van de evenementen zodat nadere regels in het bestemmingsplan niet nodig zijn.

Terrassen bij horeca

Ongebouwde terrassen zijn generiek toegestaan op gronden met de bestemming "Horeca", "Gemengd" en "Verkeer". Dit is gewenst gezien de functie en karakter van het centrum van Lisse waarbij levendigheid en vitaliteit kenmerken zijn. In de algemeen plaatselijke verordening (APV) zijn voorts bepalingen m.b.t. horecaterrassen opgenomen. Dat wil zeggen dat de gemeente via de APV een terrasvergunning afgeeft en daarbij overwegingen kan stellen ten aanzien veiligheid, openbare orde, overlast etcetera. Gebouwde terrassen zijn niet zonder meer gewenst aangezien deze een negatieve impact kunnen hebben op het stedenbouwkundig straat- en bebouwingsbeeld en dus op de beleving. Gebouwde terrassen zijn daarom mogelijk na afwijking. Bestaande gebouwde terrassen zijn uiteraard wel toegestaan.

5.2.8 Kantoor

De bestemming kantoor is opgenomen in het geval het bestaande kantoorpand ⁴ zich, gezien de afmetingen, locatie en het bestaande gebruik, niet lenen voor de bestemming "Gemengd". Dit betekent dat de feitelijke locatie van het kantoorpand in het plangebied, bepalend is voor de bestemmingsregeling.

5.2.9 Maatschappelijk

De bestemming maatschappelijk is opgenomen voor alle maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan de educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. Een nadere gebruiksaanduiding voor deze voorzieningen is binnen de bestemming maatschappelijk zoveel mogelijk achterwege gelaten (uitzondering vormt de begraafplaats). Dit maakt het mogelijk maatschappelijke functies onderling uit te wisselen, mocht hierin een behoefte zijn in verband met sociale, demografische veranderingen in de tijd.

5.2.10 Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen voor de voortuinen bij woningen en loopt in principe door tot 1 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn. Op de

³ Het geheel van activiteiten dat plaatsvindt bij een voor het publiek toegankelijke gebeurtenis op of aan de weg of het openbaar water, met uitzondering van:

- een manifestatie in de zin van de Wet openbare manifestaties;
- een optocht;
- het organiseren van een voetbalwedstrijd van het betaald voetbal;
- markten als bedoeld in de Gemeentewet.

⁴ Gebouw of deel van een gebouw waarin kantoorwerkzaamheden zoals administratie, bestuur, vergaderingen of andere bureauwerkzaamheden plaatsvinden.

bestemming Tuin zijn in beginsel geen gebouwen mogelijk (behoudens erkers tot maximaal 1 meter diep), en beperkt bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De voortuinen behouden daardoor een groen karakter, hetgeen het straat- en bebouwingsbeeld ten goede komt. Bewoners moeten wel de gelegenheid krijgen aan de woning ondersteunende gebouwtjes, zoals schuurtjes, garages, aan- en uitbouwen te realiseren. De gemeente faciliteert dit aan de zij- of achterkant van de woning. Aan deze gronden wordt daarom de bestemming Wonen, geen bouwvlak aan toegekend (zie verder onder “Wonen”).

5.2.11 Verkeer

De bestemming Verkeer is opgenomen voor wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer. Een differentiatie naar 30 km en 50 km wegen wordt niet gemaakt. De bestemming Verkeer is ook opgenomen voor parkeervoorzieningen, ondergeschikte groen- en speelvoorzieningen, kunstobjecten, straatmeubilair, bewegingstoestellen, infrastructurele voorzieningen t.b.v. loop- en fietsroutes e.d..

De bestemmingsomschrijving maakt het mogelijk gedurende de planperiode de openbare ruimte flexibel te beheren, zonder hiervoor planologische procedures te moeten doorlopen. Ook plantvakken van bomen vallen veelal binnen de bestemming Verkeer. Voor parkeren geldt voorts dat dit binnen de bestemming Verkeer is toegestaan. Het bouwen van ondergrondse parkeergarages is de bestemming Verkeer niet toegestaan. Indien dergelijke voorzieningen in de toekomst gewenst zijn, dan zal daarvoor een eigen planprocedure moeten worden gevolgd. Gronden gelegen binnen de bestemming Verkeer zijn veelal in eigendom van de gemeente. Vanuit deze eigendomspositie kan voldoende sturing gegeven worden aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de inrichting van het openbare gebied. Tot slot is het expliciet mogelijk gemaakt te laden en lossen binnen de bestemming Verkeer.

Staanplaatsen buiten de markt / Ambulante handel

Ambulante handel is een verzamelnaam voor de markthandel en de straathandel aan de openbare weg of het water vanaf een staanplaats of een ligplaats, alsmede het venten. De basisregeling met betrekking tot de ambulante handel is te vinden in de Algemene Plaatselijke Verordening. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de situatie dat alleen ambulante handel (staanplaatsen) in de openbare ruimte (bestemming Verkeer) is toegestaan.

5.2.12 Wonen

Wonen is in het centrum van Lisse een tamelijk veel voorkomende bestemming. De bebouwing bestaat veelal uit bouwstroken, solitaire eengezinshuizen of twee-onder-een-kappers of appartementencomplexen. Het groen van de voortuinen wordt gezien als een kwaliteit voor het gebied. Om het groene uiterlijk van de tuinen zoveel mogelijk te behouden is het gewenst dat de tuinen zo min mogelijk worden bebouwd. De bouwmogelijkheden bij woningen worden daarom geregeld in een combinatie van een tweetal bestemmingen, namelijk de bestemming “Wonen” (W) én in de bestemming “Tuin” (zie onder Tuin). Verder wordt in de bestemmingsregels onderscheid gemaakt tussen enerzijds het “hoofdgebouw” en anderzijds de “aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen”:

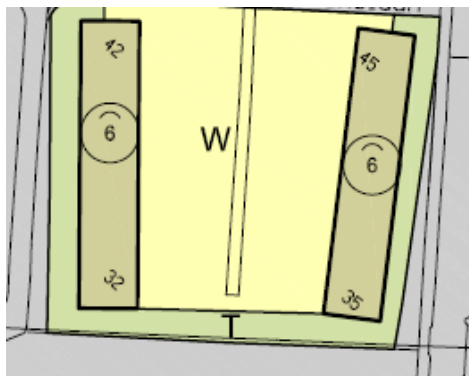
1. Het hoofdgebouw betreft de hoofdbouwmassa, dat wil zeggen, het beeldbepalende en meest massale deel van de woning.

2. De aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen betreft bebouwing die qua vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en die in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Bouwmogelijkheden - Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden maxima ten aanzien van goothoogten en omvang. Deze zijn voor wat betreft de hoofdgebouwen aangegeven op de plankaart (bouwvlakken, maximale goothoogte). Op de verbeelding omvatten de bestemmingsvlakken van de bestemming "Wonen" zoveel mogelijk een heel woonblok. Binnen de bestemmingsvlakken van de bestemming Wonen is voor alle woningen tezamen één bouwvlak aangewezen waarbij het bouwvlak zoveel mogelijk overeenkomstig de oorspronkelijke hoofdbebouwing is ingetekend.

Hoofdgebouwen (lichtgrijs in onderstaande afbeelding) mogen niet buiten het bouwvlak worden gerealiseerd behoudens overschrijdingen door ondergeschikte bouwdelen zoals luifels. De erfbepaving mag daarnaast ook gerealiseerd worden op de bestemming Wonen, geen bouwvlak (geel in onderstaande afbeelding) Zie verder onder paragraaf 5.2.1.



Onderscheid bestemming Wonen (W) met bouwvlak (dikke zwarte lijn) en de bestemming Tuin (T)

Daarnaast wordt op de gronden met de bestemming Gemengd en Horeca wonen toegestaan vanaf de 2^e bouwlaag ('bovenwoning'). Het is- anders dan in het onderliggend bestemmingsplan Centrum 1986- niet verplicht dat de woning boven de winkel of horecavestiging ook de dienstwoning is bij die winkel of horecavestiging. Of de bovenwoning als dienstwoning al dan niet in gebruik is heeft namelijk geen ruimtelijke consequentie. Bovendien wil de gemeente het wonen boven winkels stimuleren.

Ondergeschikt aan het wonen mag in het hoofdgebouw aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, daaronder begrepen een bed&breakfast voorziening. De omvang van de activiteiten is wel gelimiteerd zodat er geen ongewenste ruimtelijke effecten naar de omgeving ontstaat en het niet leidt tot onevenredige parkeeroverlast.

Geregeld is voorts dat maximaal het bestaande aantal (=planologisch in rechte aanwezig) woningen aanwezig mag zijn. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om woningen te splitsen in één of meerdere wooneenheden. Elke wooneenheid dient wel een oppervlakte van minimaal 70 m² te hebben.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is.

De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

Conserverend plan

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk die aanleiding zouden geven tot het vaststellen van een exploitatieplan. Zoals in elk bestemmingsplan is het mogelijk om binnen bestaande bebouwingscontouren sloop-nieuwbouwplannen te ontwikkelen. In die gevallen, voor zover zij zich zullen voordoen, zijn er echter geen kosten voor de gemeente, waardoor kostenverhaal niet aan de orde is.

Ontwikkelingen door middel van een wijzigingsbevoegdheid

De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt zijn opgenomen als een wijzigingsbevoegdheid. Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden uitgevoerd. Als het een ontwikkeling betreft waar op grond van artikel 6.12, lid 1, Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12, lid 4, Wro dan is de raad verplicht om de kosten te verhalen. Bij het opstellen van het wijzigingsplan zal een exploitatieplan worden opgesteld.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voortraject

Voorafgaand aan de actualisatieslag bestemmingsplannen zijn de kaders voor de actualisatieslag door de raad vastgesteld in een 'Kadernotitie'.

Inspraak

Voorliggend bestemmingsplan is voor een ieder voor inspraak ter inzage gelegd. De resultaten van de inspraak, alsmede het antwoord van de gemeente op de ingekomen reacties zijn beantwoord in een separate nota, welke als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Daar waar de inspraakreacties leiden tot aanpassing in het plan is dat aangegeven in de nota en verwerkt in ontwerpbestemmingsplan. Daarbij heeft de gemeente de verschillende belangen zo goed mogelijk tegen elkaar afgewogen.

Overleg

Het bestemmingsplan is tevens voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de overlegpartners. De resultaten van het overleg, alsmede het antwoord van de gemeente op de ingekomen overlegreacties, zijn als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daar waar de overlegreacties leiden tot aanpassing in het plan is dat aangegeven in de nota en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft conform het gestelde in de Wro voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen binnengekomen. In de bijlage Nota van beantwoording zienswijzen 2012_10_02 zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding vormen het bestemmingsplan aan te passen en zo ja welke aanpassing heft betreft. In combinatie met enkele kleine aanpassingen (tevens vermeld in de Nota) is op die manier inzichtelijk welke wijzigingen zijn aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Gelet op het proces en de procedure, luidt de conclusie dat het bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is.

Vaststelling

Op 29 november 2012 heeft de raad met inachtneming van de zienswijzen, het bestemmingsplan vastgesteld.

Uitspraak Raad van State

Naar aanleiding van ingediend beroep heeft de Raad van State op 7 augustus 2013 uitspraak gedaan met betrekking tot dit bestemmingsplan. De uitspraak heeft ertoe geleid dat onder artikel 12.1, onder i het woord 'evenementen' is geschrapt. Met deze aanpassing is dit bestemmingsplan onherroepelijk.